



Stadt Leipzig

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 357.1

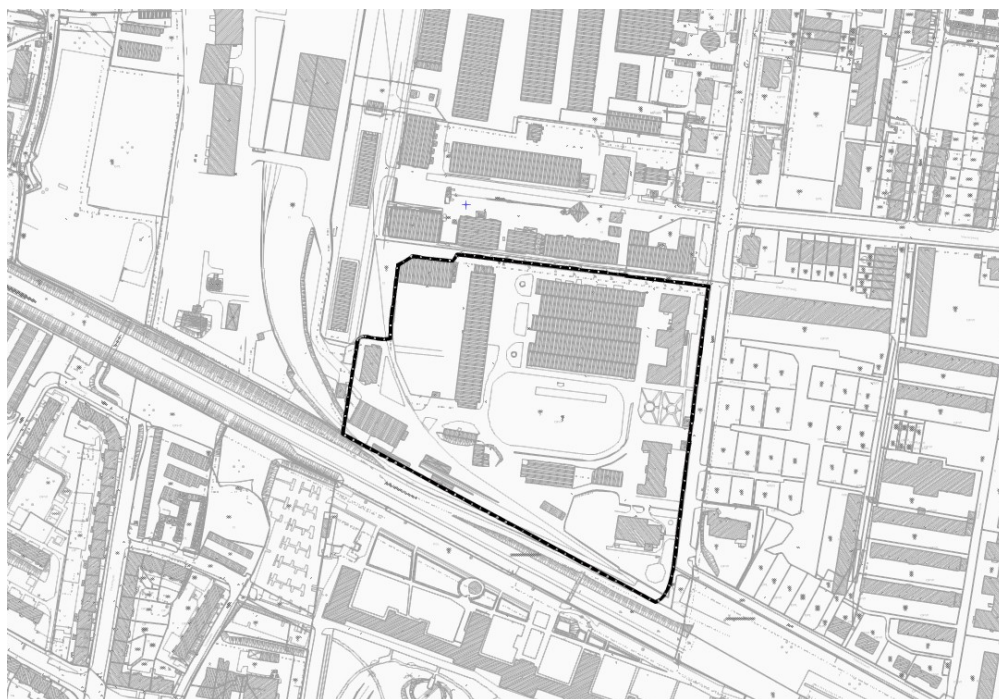
„Westlich der Olbrichtstraße – Teil Süd“

Stadtbezirk: Northwest

Ortsteil: Möckern

Übersichtskarte:

— Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches



Dezernat Stadtentwicklung und Bau
Stadtplanungsamt

Planverfasser:



seecon Ingenieure GmbH
Spinnereistraße 7, Halle 14 - 04179 Leipzig
www.seecon.de

Umweltbericht:
Büro fagus I seelemann
Hauptstraße 9, 04416 Markkleeberg
info@fagus-leipzig.de

15.12.2016

INHALTSVERZEICHNIS

A.	EINLEITUNG.....	5
1.	Lage und Größe des Plangebietes.....	5
2.	Planungsanlass und -erfordernis.....	5
3.	Ziele und Zwecke der Planung.....	6
4.	Verfahrensdurchführung.....	6
B.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG.....	9
5.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes.....	9
5.1	Topografie.....	9
5.2	Vorhandene Bebauung und Nutzungen.....	9
5.3	Vorhandene Wohnbevölkerung.....	9
5.4	Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung.....	10
5.5	Soziale Infrastruktur.....	10
5.6	Technische Infrastruktur.....	11
5.6.1	Verkehrsinfrastruktur.....	11
5.6.2	Ver- und Entsorgungsanlagen.....	12
6.	Planerische und rechtliche Grundlagen.....	12
6.1	Planungsrechtliche Grundlagen.....	12
6.1.1	Ziele der Raumordnung.....	12
	Landesentwicklungsplan.....	12
	Regionalplan.....	14
6.1.2	Flächennutzungsplan.....	14
6.1.3	Landschaftsplan.....	15
6.1.4	Zulässigkeit von Bauvorhaben.....	15
6.2	Sonstige Planungen.....	15
6.2.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept.....	15
6.2.2	Stadtentwicklungsplan Zentren.....	16
6.2.3	Strategische Konzepte zum Wohnen	16
6.2.4	Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen.....	17
6.2.5	Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum.....	17
7.	Umweltbericht.....	18
7.1	Einleitung.....	18
7.1.1	Ziele und Inhalte des Planes (Kurzdarstellung).....	18
7.1.1.1	Wichtigste Ziele des Planes.....	18
7.1.1.2	Inhalte des Planes.....	19
7.1.2	Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes.....	19
7.1.2.1	Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG.....	19
7.1.2.2	Landschaftsplan.....	20
7.1.2.3	Grünordnungsplan.....	20

7.1.2.4	Eingriffsregelung.....	20
7.1.2.5	Sonstige fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes.....	22
7.1.3	Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange.....	23
7.2	Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung.....	25
7.2.1	Boden/Altlasten.....	25
7.2.2	Pflanzen.....	26
7.2.2.1	Bestandsaufnahme.....	26
7.2.2.2	Entwicklungsprognose/erhebliche Auswirkungen der Planung.....	28
7.2.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	29
7.2.3	Tiere.....	30
7.2.3.1	Bestandsaufnahme.....	30
7.2.3.2	Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planung.....	32
7.2.3.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	34
7.2.4	Menschen.....	35
7.2.4.1	Bestandsaufnahme.....	35
7.2.4.2	Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planung.....	36
7.2.4.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	37
7.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	37
7.4	Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	38
7.5	Zusammenfassung.....	38
8.	Ergebnisse der Beteiligungen.....	39
8.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....	39
8.2	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	40
8.3	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf	41
8.4	Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf.....	45
9.	Städtebauliches Konzept.....	49
9.1	Bebauungs-/Nutzungskonzept.....	49
9.2	Erschließungskonzept.....	50
9.2.1	Verkehrskonzept.....	51
9.2.2	Ver- und Entsorgungskonzept.....	51
9.3	Grünordnerisches Konzept.....	52
9.4	Energiekonzept.....	52
C.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	54
10.	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches.....	54
11.	Gliederung des Plangebietes.....	54

12.	Baugebiete.....	54
12.1	Art der baulichen Nutzung.....	54
12.2	Maß der baulichen Nutzung.....	57
12.3	abweichende Bauweise.....	58
13.	Tiefgaragen und Stellplätze.....	60
14.	Nebenanlagen.....	60
15.	Verkehrsflächen.....	61
16.	Grünflächen.....	61
17.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	62
18.	Mit Geh,- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	65
19.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	66
20.	Grünordnerische Festsetzungen.....	67
21.	Örtliche Bauvorschriften.....	73
22.	Nachrichtliche Übernahmen.....	73
D.	STÄDTEBAULICHE KALKULATION.....	74
23.	Flächenbilanz des Plangebietes.....	74
24.	Kosten für die Stadt Leipzig.....	74

Anhang I:	Hinweise
II:	Pflanzempfehlungen
III:	Übersicht Gutachten
IV:	Gestaltungsplan
V:	Zusammenfassende Erklärung

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes (B-Planes) befindet sich im Stadtbezirk Nordwest, Ortsteil Möckern.¹

Der B-Plan Nr. 357.1 „Westlich der Olbrichtstraße – Teil Süd“ ist räumlicher Bestandteil des Geltungsbereiches des Aufstellungsbeschlusses für den B-Plan Nr. 357 „Energiepark Leipzig-Möckern“, den die Ratsversammlung in ihrer Sitzung vom 28.10.2009 gefasst hat. Er umfasst die südöstlichen Teilflächen dieses Planes.

Das Plangebiet wird umgrenzt vom Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen B-Planes 357.2 (dem Gelände der ehemaligen Heeresbäckerei) im Norden, von der Olbrichtstraße im Osten, Bahnanlagen der Deutschen Bahn im Süden und einem brachliegenden Gelände im Westen. Das Gebiet hat eine Größe von ca. 5,8 ha.

Die räumliche Lage des Plangebietes ist aus der Übersichtskarte bzw. aus der Planzeichnung zu ersehen. Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und die betroffenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile können aus der Planzeichnung bzw. aus dem Kap. 10 dieser Begründung entnommen werden.

2. Planungsanlass und -erfordernis

Gegenstand der vorliegenden Planung ist ein Grundstück, das sich auf dem Gelände einer früheren Kaserne befindet. Die Kaserne entstand zwischen 1895 und 1897 nahe dem Dorf Möckern. Es entstand ein städtebaulich-freiräumlich hochwertiges Gesamtensemble, das heute zu Teilen unter Denkmalschutz steht.

Zum ehemaligen Kasernengelände gehörte unter anderem eine Trainkaserne. Sie nahm Aufgaben des militärischen Transportwesens wahr und fungierte zu Zeiten der Nutzung durch die Sowjetarmee als Werkstatt für Panzer- und Turbomotoren und wurde im Volksmund „Werk Motor“ genannt. Da das Areal seit Längerem brachliegt, ist ein vordringlicher städtebaulicher Planungsbedarf gegeben. Es soll reaktiviert und einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden.

Die Eigentümerin der Flächen beabsichtigt in enger Abstimmung mit der Stadt Leipzig ihr Grundstück zu einem Wohnstandort mit einem effektiven und innovativen Energienutzungskonzept zu entwickeln. Um hierbei nachhaltig eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Gebietes zu erreichen, wurde vor Einleitung des Planverfahrens ein städtebauliches Konzept erarbeitet, welches darauf abzielt, die wertvolle denkmalgeschützte Bausubstanz zu erhalten und diese durch Neubauten zu ergänzen. Mithilfe eines B-Planes sollen die gesicherte Erschließung und die Auswirkungen des Vorhabens nachgewiesen und abgewogen werden.

Angesichts der Rahmenbedingungen besteht das Erfordernis, unter Ausnutzung der bestehenden guten Lagebeziehung innerhalb des Stadtgebietes und der anspruchsvollen, denkmalgeschützten Bestandsgebäude einen qualitätsvollen Wohn- und Aufenthaltsort zu entwickeln. Das Potenzial des Standortes liegt in seiner besonderen Quartiersqualität, die eine Ergänzung zu den am Markt angebotenen Immobilien bildet und so voraussichtlich spezielle Nachfragen generieren wird.

Mithilfe der verbindlichen Bauleitplanung können die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten definiert werden. Darüber hinaus ist es erforderlich, potenzielle Konflikte zwischen den Nutzungen innerhalb und außerhalb des Gebietes zu ermitteln und auf dem Wege der Bauleitplanung unzulässige Beein-

¹ Stadtbezirks- und Ortsteilbezeichnungen lt. Ratsbeschluss 423/92, zuletzt geändert durch Ratsbeschluss III-411/00

trächtigungen zu vermeiden. Die Beurteilung von Vorhaben auf Grundlage von § 34 Baugesetzbuch (BauGB) ist nur in Einzelfällen möglich. Aufgrund der beträchtlichen Größe des Areals lassen sich die Auswirkungen des Vorhaben nur verlässlich mithilfe eines B-Planes ermitteln und abwägen.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel dieses B-Planes ist die Schaffung der erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des zugrunde liegenden Konzeptes zur Umnutzung/Revitalisierung des ca. 5,8 ha großen, ehemals militärisch genutzten Areals zu einem hochwertigen Wohnstandort.

Nach dem Konzept vorgesehen ist die Sanierung des Gebäudebestandes, die behutsame Nachverdichtung und Erweiterung durch Neubebauung.

Durch die Aufstellung des B-Planes sollen unter Beachtung der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Rahmenbedingungen insbesondere folgende Planungsziele erreicht werden:

- Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes
- Definieren von zulässigen Nutzungsarten und -formen sowie der überbaubaren Flächen,
- Gewährleistung einer dauerhaft gesicherten Erschließung, sowohl in verkehrlicher als auch in infrastruktureller Hinsicht,
- Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet selbst sowie hinsichtlich der Wechselwirkung und Verknüpfung mit der Umgebung
- die erforderliche Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes und
- die Integration des Areals in das Stadtgefüge.

Im Ergebnis soll die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit für die geplante Nutzung mit allen ihren Bestandteilen unter Gewährleistung eines verträglichen Nebeneinanders der Nutzungen untereinander sowie mit angrenzenden Nutzungen erreicht werden.

4. Verfahrensdurchführung

Folgende **Verfahrensschritte** wurden zur Vorbereitung des Satzungsbeschlusses durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss vom Beschluss Nr. IV – 1756/09, bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 21/2009 vom 07.11.2009	28.10.2009
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB), bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 17/2015 vom 19.09.2015	22.09.2015 bis 06.10.2015
frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB), mit Schreiben vom	14.08.2015
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf (§ 4 Abs. 2 BauGB), mit Schreiben vom	26.08.2016
Öffentliche Auslegung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB), bekannt gemacht im Leipziger Amtsblatt Nr. 15/2016 vom 03.09.2016	13.09.2016 bis 12.10.2016

Folgende **Besonderheiten der Durchführung des Verfahrens** sind zu nennen:

- **Durchführung erneuter Beteiligungen zum Entwurf**

Aufgrund einer Änderung des Planentwurfes nach den Beteiligungen zum Entwurf wurden erneute Beteiligungen zum Entwurf gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Nach den erneuten Beteiligungen zum Entwurf wurde der Planentwurf in folgenden Punkten geändert oder ergänzt:

- a) Ein Teilbereich der öffentlichen Verkehrsfläche (Fehmarner Straße) wurde verschoben.
- b) Der Überschrift „Nebenzeichnung zur Planzeichnung“ wurde das Wort „Hinweisliche“ vorangestellt.
- c) Aus der Überschrift von Teil B: Text, Nr. 7 wurde die Angabe "[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]" entfernt.
- d) Dem Text von Teil B: Text, Nr. 7 wurde das Wort „Hinweis:“ vorangestellt.

Zu a): Die Eigentümer und Entwickler der Grundstücke des B-Planes sowie des nördlich angrenzenden B-Planes 357.2 „Westliche der Olbrichtstraße – Teil Nord“ baten darum, die öffentliche Verkehrsfläche im Bereich Fehmarner Straße um einen Meter in Richtung Osten zu verschieben.

Durch die Verschiebung waren nur die beiden Eigentümer und Entwickler, also keine Dritten, berührt. Die Umsetzbarkeit der übrigen Festsetzungen bleibt erhalten. Die Planzeichnung wurde entsprechend angepasst.

Da durch die Änderung ausschließlich die Belange der jeweils betroffenen Grundstückseigentümer, nicht aber die der Öffentlichkeit insgesamt betroffen waren, hätte nur eine erneute Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer durchgeführt werden müssen. Da beide Grundstückseigentümer mit jeweiligen Stellungnahmen vom 10.10.2016 dieselbe Änderung forderten, konnte damit auf die erneute Beteiligung verzichtet werden.

Ebenso bedarf es keine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, da diese durch die Änderung nicht betroffen sind.

Näheres zu den Ergebnissen der durchgeführten Beteiligungen siehe Kap. 8 dieser Begründung.

Zu b): Lärmpegelbereiche sind im B-Plan mangels Ermächtigungsgrundlage nicht festsetzbar. Bei der Nebenzeichnung (einschließlich der „Übersicht der maßgeblichen Lärmpegelbereiche“) handelte und handelt es sich deshalb nicht um eine Festsetzung. Es handelt sich vielmehr um eine rein hinweisliche Zusatzinformation, die im Zusammenhang mit dem Hinweis in Teil B: Text, Nr. 7 steht (siehe dazu unten). Dass es sich nicht um eine Festsetzung handeln sollte, war auch aus Kap. 19 der Entwurfsbegründung zu schließen. Dort war angegeben, dass „die entsprechenden Fassadenabschnitte, in denen passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Außenlärm am Gebäude vorzusehen sind, [...] in der Nebenzeichnung gekennzeichnet“ - also folglich nicht festgesetzt - wurden. Um Fehlinterpretationen bei der Anwendung des B-Planes zu vermeiden, wurde der rein hinweisliche Charakter der Nebenzeichnung durch die Ergänzung des Wortes „Hinweisliche“ klargestellt.

Zu c): Bei den im Teil B: Text, Nr. 7 enthaltenen Aussagen handelt es sich mangels Ermächtigungsgrundlage nicht um Festsetzungen; sie haben vielmehr reinen Hinweischarakter.

Satz 1 stellt lediglich einen Verweis auf die Nebenzeichnung dar und ist im Zusammenhang mit dieser zu sehen. Die obigen Ausführungen zu der Nebenzeichnung gelten hier entsprechend. Eine Festsetzung dahin gehend, dass die in der Nebenzeichnung aufgeführten Lärmpegelbereiche im bauplanungsrechtlichen Sinne „maßgebend“ - im Sinne von verbindlich - für die Schalldämmmaße der Außenbauteile sind, stellt Satz 1 mangels Ermächtigungsgrundlage weder dar, noch war dies Absicht der Stadt. Letzteres ergab sich schon aus Kap. 19 der Entwurfsbegründung. Dort war dazu ausgesagt, dass mit den in der Nebenzeichnung gekennzeichneten Bereichen „in Verbindung mit den Aussagen im Teil B: Text [Anm.: dort Nr. 7] klargestellt [wird], dass für diese Bereiche gemäß DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' in Verbindung mit VDI 2719 'Schalldämmung von Fenstern und Zusatzeinrichtungen' passive Schallschutzmaßnahmen zur Erhöhung der Schalldämmung der Umfassungsbauteile schutzbedürftiger Wohnbereiche zum Schutz vor den Immissionen vorzusehen sind.“ Damit hat die Stadt zum Ausdruck gebracht, dass sich Notwendigkeit und Umfang der passiven Schallschutzmaßnahmen aus der DIN 4109 und der VDI 2719 und nicht etwa aus dem B-Plan ergeben sollen. Bei der im Kap. 19 der Entwurfsbegründung enthaltenen Angabe „Textliche Festsetzung Nr. 7“ und der Angabe einer Rechtsgrundlage handelte es sich im Übrigen um ein redaktionelles Versehen. Dies wurde zwischenzeitlich berichtigt.

Satz 2 ist ebenfalls keine Festsetzung, sondern lediglich ein Hinweis darauf, dass Satz 1 sich nicht auf von die im B-Plan festgesetzten Baulinien oder Baugrenzen abweichenden bzw. zurückspringenden Fassadengestaltungen bezieht. Für die Festsetzung von Nachweispflichten im B-Plan mangelt es an einer Ermächtigungsgrundlage.

Satz 3 weist lediglich darauf hin, welche Anforderungen sich bei Vorliegen einer bestimmten Lärmbelastung aus der VDI-Richtlinie 2719 ergeben. Auch dies stellt keine Festsetzung dar und ist im B-Plan mangels Ermächtigungsgrundlage auch nicht festsetzbar. Die rein hinweisende Bedeutung des Satzes 3 ergab sich auch aus der o.g. Darlegung in Kap. 19 der Entwurfsbegründung.

Zu d): Um den reinen Hinweischarakter der Nr. 7, der sich zwar schon aus dem Zusammenhang von Ermächtigungsgrundlage, Formulierung der Nr. 7 und der Entwurfsbegründung eindeutig ergab, auf den ersten Blick erkennbar zu machen, wurde dem Text das Wort „Hinweis:“ vorangestellt. Mit dieser redaktionellen Klarstellung sollen Fehlinterpretationen bei der Anwendung des B-Planes vermieden werden.

Änderungen des Regelungsgehaltes des B-Planes ergeben sich aus den Änderungen/Ergänzungen nicht. Auch eine veränderte Aussage hinsichtlich des Umganges mit dem passiven Schallschutz im vorliegenden B-Plan ergibt sich daraus nicht, da sich der reine Hinweischarakter von Nebenzeichnung und Teil B: Text, Nr. 7 schon aus dem Zusammenhang von Ermächtigungsgrundlage, Formulierung der Nr. 7 und der Entwurfsbegründung eindeutig ergab. Erneute Beteiligungen zum Entwurf waren folglich nicht erforderlich und wurden deshalb auch nicht durchgeführt.

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

Zu den umweltrelevanten Grundlagen siehe Kapitel 7. Umweltbericht.

5.1 Topografie

Das Gelände steigt nach Norden um etwa fünf Meter leicht an. Entlang der Bahntrasse fällt das Gelände stark ab.

5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Das Plangebiet ist Teil einer ehemaligen Kaserne. Die Kaserne entstand zwischen 1895 und 1897 nahe dem Dorf Möckern und trug wesentlich zur Entwicklung des Dorfes zum heutigen Stadtteil Leipzigs bei. Es entstand ein städtebaulich-freiräumlich hochwertiges Gesamtensemble, das heute zu Teilen unter Denkmalschutz steht. Entsprechend der ehemaligen Nutzung entstanden Kasernengebäude mit zwei bis vier Vollgeschossen. Ergänzt wurden Speichergebäude sowie eingeschossige Hallen-, Garagen-, Werks- oder andere Nebengebäude in unterschiedlichen Abmessungen.

Der Gebäudebestand ist geprägt durch die charakteristischen roten wie auch gelben Klinkerfassaden. Das Gelände erzeugt durch die großzügigen Freiräume zwischen den zwei- bis viergeschossigen Gebäuden und den ausgeprägten Baumbestand den Eindruck einer parkähnlichen Anlage.

Südlich des ehemaligen Reitplatzes befindet sich ein eingeschossiges Bestandsgebäude, die ehemalige Reithalle sowie der ehemalige Krankenstall. Drei größere Gebäudekomplexe mit drei bis vier Geschossen folgen dem Verlauf der Olbrichtstraße. Sie werden ergänzt durch zweigeschossige Flachbauten links und rechts der Einfahrt zum Reitplatz. Unter den Gebäuden entlang der Olbrichtstraße verfügt das nördlichste über drei Hauptflügel, die den Kopfbauten der östlich benachbarten ehemaligen Pferdeställe gegenüberliegen und ein prägendes Ensemble bilden. Von den Pferdeställen sind nur noch die Kopfbauten vorhanden. Westlich davon befindet sich ein dreigeschossiger Gebäuderiegel, der sich in Nord-Süd-Richtung bis zum Reitplatz erstreckt. Große Teile der ursprünglichen Flachdächer sind bereits abgebrochen. Ein weiteres dreigeschossiges Gebäude befindet sich parallel zu dem Riegel weiter westlich im Plangebiet. Zwischen diesen beiden Gebäudekomplexen, ist ein eingeschossiger Hallenbau vorhanden.

Die Umnutzung zu Wohngebäuden entlang der Olbrichtstraße wurden auf Grundlage § 34 BauGB bereits genehmigt. Der Abschnitt bleibt aber weiterhin im Geltungsbereich, um die beabsichtigte städtebauliche Situation langfristig zu sichern.

Derzeit liegt das Plangebiet brach. Eine Nutzung findet gegenwärtig nicht statt.

5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung

Das Plangebiet ist derzeit unbewohnt. Im Norden, Osten und Westen wird das Plangebiet durch weitere Teile der ehemaligen Kaserne begrenzt. Hier ist die Entwicklung weiterer Wohnquartiere begonnen worden beziehungsweise in Planung. Östlich des Plangebietes sind in den vergangenen Jahren – ebenfalls auf dem ehemaligen Kasernengelände – bereits Wohnquartiere mit verschiedenen Wohnformen entstanden.

Nördlich der angrenzenden Heeresbäckerei liegen Gewerbeflächen bis an die Max-Liebermann-Straße brach. Der Bund beabsichtigt hier die Errichtung einer Erstaufnahmeeinrichtung für Asylbewerber.

5.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung

Das Areal wird stadträumlich durch das zentrale Rondell – den ehemaligen Reitplatz –, die Olbrichtstraße und im Süden durch die Abbruchkante zur Bahn definiert. Erschlossen wird das Plangebiet über eine Einfahrt von der Olbrichtstraße zum Reitplatz. Von dort werden die Gebäude im Plangebiet angebunden. Die straßenbegleitenden Bestandsgebäude an der Olbrichtstraße werden allein rückseitig erschlossen.

Die charakteristische Anlage des Reitplatzes wird bestimmt durch eine umlaufende Baumreihe. Dichte Baumbestände sind im gesamten Plangebiet vorhanden. Dazwischen befinden sich jedoch große Teilflächen, die in verschiedenem Grade versiegelt sind. Diese Struktur ist auch auf den westlich und nördlich angrenzenden Teilen der ehemaligen Kaserne vorhanden.

5.5 Soziale Infrastruktur

Innerhalb des Plangebiets sind keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden. Die nächstgelegenen Kindertagesstätten sind die „Kita St. Benno“ an der Fleißnerstraße 2 (ca. 500 m), der Kindergarten Hildegardstift an der Hans-Oster-Str. 16 (ca. 550 m) und die Kombinierte Tageseinrichtung „Die Kinderwichtel“ in der Bremer Straße 17 in etwa 900 m Entfernung.

Die nächstgelegenen Schulen befinden sich in maximal zwei Kilometer Entfernung:

- Karl-Liebke-Schule (Grundschule) in der Heinrich-Mann-Straße 1 (1,1 km)
- Johann-Heinrich-Pestalozzi-Schule (Förderschule) in der Hannoverschen Straße 2 (1,1 km)
- Hans-Kroch-Schule (Grundschule), Jörgen-Schmittchen-Weg 8 (1,3 km)
- 68. Schule (Oberschule) in der Breitenfelder Straße 19 (1,3 km)
- Wilhelm-Hauff-Schule (Grundschule) in der Diderotstraße 37 (1,7 km)
- Werner-Heisenberg-Schule (Gymnasium) in der Renftstraße 3, (2,0 km)

In Anbetracht dessen, dass als Konsequenz der bereits vollzogenen Flächeninanspruchnahme durch Wohnbauvorhaben im Gesamtbereich der Kasernenareale in Gohlis-Nord und Möckern sowie der nun geplanten Aktivierung von weiteren Wohnbaupotenzialen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 357.1 „Westlich der Olbrichtstraße – Teil Süd“ sowie im nördlich angrenzenden Geltungsbereich des B-Planes Nr. 357.2 „Westlich der Olbrichtstraße – Teil Nord“ insgesamt bis zu 1.500 neue Wohnungen entstehen können, wurde eine Prüfung durchgeführt, ob Flächen zur Deckung des Bedarfs an sozialen Infrastruktureinrichtungen – insbesondere Kita und Schule – im Sinne der planerischen Vorsorge notwendig sind. Im Ergebnis kann davon ausgegangen werden, dass solche Einrichtungen im Gesamtgebiet zukünftig über die bereits vorhandenen Einrichtungen hinaus erforderlich sein werden.

Dabei umfasst der betrachtete Suchraum für die potentielle Unterbringung dieser Infrastruktur auch das brachgefallene Areal westlich der ehemaligen Kasernenareale „Werk Motor“ und „Heeresbäckerei“ letztlich bis hin zum Friedhofsgelände an der Slevogtstraße als weiteres städtebauliches Entwicklungspotenzial.

Dieser Bereich des ehemaligen Kasernenareals erweist sich dabei aufgrund seiner stadträumlichen Lage, also neben der unmittelbaren Nachbarschaft zu den neu geplanten Wohnbauflächen, auch durch die Nähe und die gute Erreichbarkeit zu bzw. von bestehenden Wohnquartieren (wie beispielsweise der Bereich Möckern südlich der S-Bahn-Strecke oder der Sternsiedlung Nord) als Vorzugsstandort.

Im Gegensatz zu den o.g. Geltungsbereichen (B-Plan Nr. 357.1 und B-Plan Nr. 357.2), wo die erforderliche Berücksichtigung der städtebaulichen Konfiguration sowie des denkmalgeschützten Gebäudebestandes bei einem Kita-Bau schwierig, ein Grundschulbau nicht ausreichend Fläche böte, stellt sich diese Fläche, weil weitgehend unbebaut, als gut geeignet dar. Unabhängig davon, ob eine Kita in Form einer Unterlagerung einer Schule oder einer Wohnbebauung oder auch als Solitär errichtet werden soll, weist der Standort eine hinreichende Nutzungsflexibilität auf.

Da sowohl der Bau einer Kita, angesichts dessen, dass an der Hans-Oster-Straße gerade eine neue derartige Einrichtung entstanden ist, als auch der Schulstandort erst mittelfristig erforderlich sind, ist der Standort auch hinsichtlich des erforderlichen Zeithorizontes bzgl. der Flächenaktivierung durchaus geeignet.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich zweier Zentren:

- Gohlis-Nord (D-Zentrum) in der Max-Liebermann-Straße (0,7 km)
- Coppistraße (Nahversorgungslage) in der Coppistraße (1,7 km)

Sie sichern gegenwärtig die Grundversorgung und stellen ein Angebot an Einzelhandel und Dienstleistungen bereit. Zukünftig soll aber zur Sicherung einer ausreichenden Grundversorgung auch ein Areal auf den westlich an das Plangebiet grenzenden Flächen genutzt werden.

5.6 Technische Infrastruktur

5.6.1 Verkehrsinfrastruktur

Das Plangebiet weist eine besondere Lagegunst hinsichtlich der örtlichen und regionalen Anbindung auf.

Straße

Von der Max-Liebermann-Straße als Hauptverkehrsstraße im Norden wird das Plangebiet über die Olbrichtstraße erschlossen. Das Plangebiet grenzt westlich an die Olbrichtstraße. Dabei handelt es sich um eine verkehrsberuhigte Nebenstraße. Ein ausgebauter Anschluss besteht über den Knotenpunkt Max-Liebermann-Str./Olbrichtstraße. Der Knotenpunkt ist mit einer Signalanlage ausgestattet und bietet eine qualitativ hochwertige Anbindung des Areals. Alle weiteren Kreuzungen, Einmündungen und Grundstückszufahrten mit der Olbrichtstraße sind nicht signalisiert ausgeführt.

ÖPNV

Direkt südlich des Plangebiets befindet sich eine Haltestelle auf einer Trasse des Mitteldeutschen S-Bahn-Netzes. Dabei handelt es sich um die Linie S3, die von Halle (Saale) über den Leipziger Hauptbahnhof und Leipzig-Connewitz bis Geithain verläuft. Sie bindet das Stadtgebiet im 30-Minuten-Takt an die Innenstadt von Leipzig und die Stadt Halle an.

Die nächsten Haltestellen des Nahverkehrs liegen in einem Umkreis von 1 km, was einer Gehzeit von etwa fünfzehn Minuten entspricht. Die Haltestelle „Olbrichtstraße“ der Buslinie 80, mit einer 10-Minuten-Taktung während der Hauptverkehrszeit, befindet sich in etwa 0,7 km Entfernung. Die Nachtbuslinie N5 ist über die Haltestelle „Viertelsweg“ in etwa 0,6 km Entfernung zu erreichen. Zu der Tram-Linie 4 gehören die Haltestellen „Landsberger-/Max-Liebermann-Straße“ in etwa 0,8 km Entfernung, „Viertelsweg“ in etwa 0,6 km Entfernung. Die 1 km entfernte Haltestelle „Wiederitzscher Straße“ wird von den Straßenbahnlinien 10 und 11, der Buslinie 90 sowie der Nachtbuslinie N4 bedient.

5.6.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Trinkwasser:

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine öffentlichen Trinkwasserleitungen.

Die Anbindung der trinkwasserseitigen Erschließung soll an die vorhandene Trinkwasserleitung in der Olbrichtstraße erfolgen. Ein Ringschluss im Bestandsnetz der KWL ist als äußere Erschließung Voraussetzung für die innere Erschließung des Baugebietes. Der Ringschluss wurde auf einer Länge von ca. 90 m zwischen der Trinkwasserleitung in der Tresckowstraße und der in der Olbrichtstraße hergestellt. Somit ist eine trinkwasserseitige Erschließung des Baugebietes gegeben.

Die Löschwasserbereitstellung in Höhe von 96 m³/h ist im Bereich Olbrichtstraße/Viertelsweg im Umkreis von 300 m möglich. Für die Versorgung des Gebietes ist ein weiterer Unterflurhydrant im Plangebiet nötig.

Abwasser:

Zur abwasserseitigen Erschließung dient ein Mischwasserkanal (MWK) in der Olbrichtstraße, Tiefenlage zw. 7,0 und 9,0 m unter Geländeoberkannte (GOK). Dieser verläuft von Norden kommend zunächst mit Fließrichtung Süden, dann in westliche Richtung aus dem Straßenbereich heraus-schwenkend auf das B-Plangebiet (Höhe Olbrichtstraße Nr. 2a-c).

Mit dem Trassenverlauf des MWK über das private Baugrundstück ist ein 10 m breiter Schutzstreifen definiert, mit dem gewisse Einschränkungen verbunden sind. Gemäß Sächsischem Wassergesetz § 109 besitzen diese Anlagen Bestandsschutz. Eine Regelung im B-Plan ist daher nicht notwendig. Die Leitungen werden erhalten und die jeweiligen Schutzstreifen von Bepflanzungen freigehalten. Die Zugänglichkeit bleibt erhalten. Die im Bereich vorgesehene Stellplatzfläche ist so organisiert, dass der bestehende Schacht innerhalb der Zufahrtsfläche liegt.

Die Schmutzwasserentsorgung für ca. 260 Wohneinheiten ist gegeben.

Die im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 357.1 vorhandene Abwasserleitung soll zukünftig außer Betrieb genommen werden.

Weiterhin quert eine Mischwasserleitungen DN 450 Stz und Eiprofil 500/750 B aus Richtung Tresckowstraße das Plangebiet im südöstlichen Bereich, welche erhalten bleibt und von Bebauungen freigehalten wird.

Fernwärme:

In der Olbrichtstraße befindet sich eine Fernwärmetrasse. Die vorhandene Dimensionierung dieser Fernwärmetrasse ermöglicht die Versorgung des Plangebietes.

6. Planerische und rechtliche Grundlagen

6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

6.1.1 Ziele der Raumordnung

Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP) des Freistaates Sachsen ist gemäß § 24 des Gesetzes zur Raumordnung und aufgrund geänderter Rahmenbedingungen für die räumliche Entwicklung in Sachsen überarbeitet worden. Die Rechtsverordnung über den neuen Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen wurde am 12.07.2013 von der Sächsischen Staatsregierung beschlossen (LEP 2013). Er wurde am 30.08.2013 im sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt veröffentlicht und trat einen

Tag später in Kraft. Der LEP stellt die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen dar.

Für den vorliegenden B-Plan sind folgende Zielstellungen des LEP relevant:

Gemäß des Grundsatzes G.1.2.1 sind in Verdichtungsräumen die Koordinierung der Flächennutzungsansprüche und eine effiziente Flächennutzung für die Leistungsfähigkeit von Wirtschaft und Infrastruktur nachhaltig zu sichern. Durch die Revitalisierung eines großflächigen Kasernenareals wird auf einer ungenutzten Fläche im Verdichtungsraum Leipzigs eine nachhaltige Entwicklung und effiziente Flächennutzung ermöglicht. Mit der Wiedernutzung als Wohnquartier wird dem Leitbild des LEP, der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung den Vorzug einzuräumen, entsprochen.

Z 1.3.1: Die zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie ihre Aufgaben als Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens im Freistaat Sachsen wahrnehmen können und zur Sicherung der Daseinsvorsorge die Versorgung der Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches mit Gütern und Dienstleistungen bündeln und in zumutbarer Entfernung sicherstellen.

In der Begründung des Ziels wird darauf hingewiesen, dass die Standortvorteile der zentralen Orte im Freistaat Sachsen insbesondere in Synergieeffekten durch die räumliche Konzentration ihrer vielfältigen Funktionen für Wohnen und Infrastruktur sowie als wirtschaftliche Schwerpunkte und Verkehrsknoten bestehen.

Z 2.2.1.1: Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden.

Z 2.2.1.3: Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.

Z 2.2.1.7: Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere (...) Militär-[brachen] (...), sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen.

Z 2.2.1.10: Die Siedlungsentwicklung ist auf die Verknüpfungspunkte des ÖPNV zu konzentrieren.

G 2.2.2.2: Die Entwicklung der Städte und Dörfer soll so erfolgen, dass

- das historische Siedlungsgefüge angemessen berücksichtigt,
- Brachflächen einer neuen Nutzung zugeführt,
- eine energiesparende und energieeffiziente, integrierte Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung gewährleistet,
- die gesundheitlichen Belange der Bevölkerung berücksichtigt sowie
- bedarfsgerecht sowohl Maßnahmen zur Erhaltung, Aufwertung, Umnutzung, zum Umbau und Neubau als auch zum Rückbau umgesetzt werden.

G 2.2.2.4: Die Lebensqualität und die natürliche biologische Vielfalt in den Städten und Dörfern soll durch Schaffung und Erhaltung von naturnahen Lebensräumen und Grünflächen innerhalb des Siedlungsgefüges aufgewertet werden.

G 4.1.3.2: Die unvermeidbare Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlung, Industrie, Gewerbe, Verkehr, Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen soll auf Flächen mit Böden, die bereits anthropogen vorbelastet sind oder die eine geringe Bedeutung für die Land- und Forstwirtschaft, für die Waldmehrung, für die Regeneration der Ressource Wasser, für den Biotop- und Artenschutz oder als natur- und kulturgeschichtliche Urkunde haben, gelenkt werden.

Der B-Plan entspricht gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung.

Regionalplan

Der Regionalplan Westsachsen vom 25.07.2008 stellt den verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Westsachsen dar. Die Ziele des Regionalplans sind von allen öffentlichen Planungsträgern bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

In dem Planwerk ist die Fläche als Siedlungsfläche dargestellt. Als hoch gewichtete Belange sind die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Leipzig und der sorgsame Umgang mit der Ressource Fläche zu benennen. Als Umsetzungsinstrumentarien werden dafür unter anderem die Innenentwicklung von Wohnsiedlungen sowie die Revitalisierung bzw. Entsiegelung von Wohnungs-, Industrie-, Gewerbe- und Militärbrachen genannt.

Für den vorliegenden B-Plan sind folgende Zielstellungen und Grundsätze des Regionalplans relevant:

Z 2.3.1: Zentrale Orte sind für ihren jeweiligen räumlichen Verflechtungsbereich als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren, als Wohnstandorte sowie als Standorte für Bildung und Kultur zu sichern und zu stärken.

Z 2.3.3: In den zentralen Orten sollen die Standortvoraussetzungen für einen bedarfsgerechten überörtlichen Wohnungsbau in den Versorgungs- und Siedlungskernen geschaffen werden.

Z 4.4.1: Bodenverbrauchende Nutzungen sollen auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden. Durch Trassenbündelung, Flächenrevitalisierung brachliegender Industrie- und Gewerbeareale, die Minimierung der Flächenneuinanspruchnahme durch vorrangige Nutzung des vorhandenen innerörtlichen Bauflächenpotenzials und die Umsetzung eines Verwertungsgebots im Zuge von Baumaßnahmen ist auf den sparsamen Umgang mit Flächen und Bodenmaterial hinzuwirken.

Z 5.1.1: Die Inanspruchnahme unverbauter Flächen für Siedlungszwecke soll auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt werden.

Z 5.1.2: Bei Neubebauung ist eine den natürlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste bauliche Dichte anzustreben.

Z 5.1.4: Das Angebot an Wohnraum soll vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und unter Berücksichtigung der differenzierten Ansprüche hinsichtlich Wohnformen, Wohnungsgrößen und -ausstattung an die künftigen Anforderungen angepasst werden.

G 2.1.5: Die Belange der Siedlungstätigkeit, der Freiraumsicherung und der Infrastrukturentwicklung sollen unter Berücksichtigung der spezifischen raumstrukturellen Bedingungen und des demografischen Wandels so miteinander abgestimmt werden, dass sie der harmonischen Gesamtentwicklung der Region dienen.

Der B-Plan entspricht gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung.

6.1.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist der nördliche Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche gemäß § 1 BauNVO dargestellt. Im Süden ist ein Streifen parallel zur Geltungsbereichsgrenze als Grünfläche dargestellt.

Abweichend von diesem im FNP dargestellten „Grünstreifen“ setzt der B-Plan einen etwas schmaleren Grünstreifen fest. Ebenfalls abweichend von der FNP-Darstellung wird der Reitplatz als Grünfläche im B-Plan festgesetzt. Die Grünfläche auf dem Reitplatz ist dabei eine die Wohngebietsnut-

zung ergänzende Grünfläche, wie sie sich erst im Zuge der Konkretisierung des städtebaulichen Konzeptes ergeben hat und liegt mit 0,48 ha unterhalb der Minstdarstellungsgröße des Flächennutzungsplanes. Die Grünachse parallel zur Bahntrasse hingegen hat im wesentlichen Funktionen als Frisch- und Kaltluftschneise. Diese Funktion behält sie, auch wenn sie geringfügig schmaler im B-Plan festgesetzt wird. Durch die abweichenden Darstellungen ist das Grundkonzept des FNP für diesen Bereich jedoch nicht beeinträchtigt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist der B-Plan damit aus dem FNP entwickelt.

Da sich die Flächen in einem Teil des Stadtgebietes befinden, der eine sehr dynamische Entwicklung durchläuft, ist davon auszugehen, dass der FNP im Umfeld des B-Planes Nr. 357.1 zukünftig an anderer Stelle geändert werden muss. So laufen zum Beispiel derzeit die Vorbereitungen für einen Aufstellungsbeschluss für die Flächen westlich des B-Planes Nr. 357.1. Sollte hier eine FNP-Änderung erforderlich werden, würden die Darstellungen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 357.1 im selben Verfahren geändert werden.

6.1.3 Landschaftsplan

Gemäß § 11 BNatSchG ist für die örtlichen Ziele des Umweltschutzes im Stadtgebiet Leipzig ein Landschaftsplan als ökologische Grundlage für den Flächennutzungsplan aufgestellt worden (bestätigt durch den Stadtrat am 16.10.2013). Er enthält neben den Zielen die für ihre Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. (Näheres siehe Kap. 7.1.2.2)

6.1.4 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Für das Plangebiet existiert zum gegenwärtigen Zeitpunkt kein rechtskräftiger B-Plan.

Im näheren Umfeld befinden sich die Geltungsbereiche mehrerer laufender und abgeschlossener B-Plan-Verfahren:

- Nr. 347 „Wohnen an der Olbrichtstraße/Ecke Tresckowstraße“ (in Kraft)
- Nr. 343 „Nachnutzung einer Teilfläche an der General-Olbricht-Kaserne“ (in Kraft)
- Nr. 357.2 „Westlich der Olbrichtstraße – Teil Nord“ (in Aufstellung)

Die Umnutzung der drei Gebäude an der Olbrichtstraße wurde auf der Grundlage von § 34 BauGB genehmigt. Aufgrund der gesamtheitlichen Betrachtung bleiben die drei Gebäude im Geltungsbereich des B-Planes enthalten.

6.2 Sonstige Planungen

6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2020 (InSEK) wurde am 20.05.2009 vom Stadtrat als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des BauGB (§ 1 Abs. 6 Nr. 11) beschlossen (RB IV – 1595-09 vom 20.05.2009). Es beschreibt eine fachübergreifende Stadtentwicklungsstrategie für die Stadt Leipzig bis 2020. Auf Basis der Vernetzung sektoraler Planungen (Stadtentwicklungspläne und Fachplanungen) benennt es inhaltliche und stadträumliche Ziele und Handlungsschwerpunkte sowie zentrale Maßnahmeschwerpunkte zu deren Umsetzung.

Das InSEK benennt vier wesentliche Ziele der Stadtentwicklung: Lebensqualität verbessern und erhalten, soziale Stabilität sichern, Wettbewerbsfähigkeit steigern sowie nationale und internationale Bedeutung steigern.

Im Fachbereich Wohnen definiert das InSEK das Ziel, Wohnungsmarkt und Quartiersentwicklung nachhaltig zu gestalten. Dazu sollen unter anderem städtebaulich/denkmalpflegerisch bedeutsame Strukturen gestärkt werden. Das Plangebiet liegt im Prioritätsbereich 3 der Denkmalpflege. Verluste an räumlich zusammenhängender Denkmalsubstanz und stadthistorischen Strukturen sollen entsprechend minimiert werden. Objekte, Objektfolgen bzw. Anlagen mit besonderem Handlungsbedarf und Denkmalwert sollen punktuell gefördert werden.²

Im Bereich Wohnen liegt der Fokus auf der Innen- vor der Außenentwicklung. Der Geltungsbereich wird als Umstrukturierungsgebiet ohne Priorität beschrieben.³

Das Plangebiet wird im InSEK als Konversionsfläche für Neuordnung für die Wirtschaft gekennzeichnet, da generell den Brachflächen von ehemaligen Militärstandorten große Entwicklungspotenziale zugeschrieben werden. Das Plangebiet hat dabei jedoch keine hohe Priorität inne. (Karte Wirtschaft und Beschäftigung – Räumliche Handlungsschwerpunkte InSEK S. 31).

Die vorliegende Planung folgt den Zielstellungen des InSEK.

6.2.2 Stadtentwicklungsplan Zentren

Der Stadtentwicklungsplan (STEP) Zentren ist das räumlich-funktionale Ordnungskonzept der Stadt Leipzig zur Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche. Er wurde 1999 zum ersten Mal aufgestellt und mit Beschluss des Stadtrates vom 18.3.2009 (RB VI-1544/09) fortgeschrieben. Zurzeit findet parallel zu diesem Bauleitplanverfahren das Verfahren zum erneut fortgeschriebenen STEP Zentren 2016 statt. Mit Zustimmung des Stadtrates zum Entwurf des STEP Zentren, Fortschreibung 2016 zu Beginn des Jahres 2017 wird voraussichtlich im 2. Quartal 2017 ein aktualisiertes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vorliegen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt sowie sonstige ergänzende Versorgungsstrukturen des Einzelhandels enthält. Da das Verfahren zum STEP Zentren zeitlich parallel zum B-Planverfahren geführt wird, bilden bereits die Zielaussagen des STEP Zentren 2016 die Grundlage für dieses Bebauungsplanverfahren.

Das Plangebiet liegt außerhalb der im STEP Zentren ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche. Das nächstgelegene Nahversorgungszentrum (Kategorie D-Zentrum) befindet sich in Gohlis-Nord. Hier besteht im Kreuzungsbereich der Max-Liebermann-Straße mit der Landsberger Straße ein attraktiver, moderner Gebäudekomplex der 1990er Jahre, der mit einer in die Krochsiedlung integrierten Ladenzeile verknüpft ist. Darüber hinaus wird im fußläufigen Nahbereich des Planbereiches über den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 99.1 „Wohn- und Geschäftshaus Viertelweg/Martin-Drucker-Straße“ auch für einen der Nahversorgung dienenden Einzelhandelsbetrieb Baurecht geschaffen. Hierdurch wird zudem die wohnungsnah Grundversorgung der zukünftigen Bewohnerschaft ermöglicht.

Mit dem B-Plan werden zwei wesentliche Ziele des STEP Zentren umgesetzt. Durch die neue Wohnnutzung im Umfeld entsteht ein zusätzliches Nachfragepotenzial für das D-Zentrum Gohlis-Nord, so dass es in seiner Versorgungsfunktion gestärkt wird. Ebenso wird eine möglichst flächendeckende Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung gewährleistet.

Die Zielstellungen des STEP Zentren sind Grundlage für diesen B-Plan.

6.2.3 Strategische Konzepte zum Wohnen

Das Wohnungspolitische Konzept, Fortschreibung 2015 (VI-DS-1475-NF) wurde am 28.10.2015 durch den Stadtrat beschlossen. Es definiert vor dem Hintergrund der Veränderungen auf dem Woh-

² Karte Denkmalpflege InSEK S. 64f.

³ Karte Wohnen – Kleinräumige Zielaussagen InSEK S. 25

nungsmarkt die wohnungspolitischen Leitlinien der Stadt und benennt Instrumente sowie Maßnahmen zur Umsetzung des Konzepts. Mit dem Wohnungspolitischen Konzept werden folgende Zielsetzungen verfolgt: Ausweitung des Wohnungsangebots, Schaffung eines qualitativ vielfältigen Wohnungsangebots, Schaffung bezahlbaren Wohnraums, Unterstützung von kooperativen Wohnformen, besondere Unterstützung der Schaffung des Wohnraums für Familien, Seniorinnen und Senioren sowie Menschen mit Behinderungen, Schaffung von sozial- und nutzungsstrukturell gemischten Stadtteilen, nachhaltiges Wachstum und Steigerung der Energieeffizienz.

Der Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung (STEP W+S) legt in seinem Teilplan Wohnungsbau (RB V-771/11 vom 20.04.2011) die im Sinne einer flächensparenden, ökologischen und ökonomischen, aber auch nachfragegerechten Siedlungsentwicklung mit Priorität zu entwickelnden Standorte des Wohnungsneubaus fest. Der Teilplan Wohnungsbau liefert die analytischen Grundlagen und entwickelt strategische Aussagen zur Wohnbauflächenentwicklung und leitet hieraus sowie aus der rechtlichen Situation seine Zielkategorien für die Standortentwicklung ab. Der Teilplan ist auf den Eigenheimbau ausgerichtet.

Mit Beschluss zum Wohnungspolitischen Konzept sind die im Teilplan Wohnungsbau formulierten Einschränkungen bezüglich des Geschosswohnungsbaus aufgehoben. Vor dem Hintergrund steigender Nachfrage nach Wohnungen und einer effizienten Flächennutzung wird Geschosswohnungsneubau an infrastrukturell gut erschlossenen Standorten insbesondere im Einzugsbereich des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs priorisiert. Für den gleichzeitigen Erhalt einer Vielfalt an Wohnformen wird daneben auch eine ausreichende Bereithaltung von Flächen für Eigenheime und eigenheimähnliche Wohnformen angestrebt.

Im Teilplan Wohnungsbau wurde das Plangebiet aufgrund seiner Versorgungsqualitäten als insgesamt günstig bewertet und als Standort mit Entwicklungspriorität – mit B-Planverfahren bzw. mit Baurecht eingestuft. Da der Standort im Einzugsbereich schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs liegt, entspricht die Planung eines Wohnstandortes mit Geschosswohnungsneubau den Zielen des STEP W+S Teilplan Wohnungsbau und des Wohnungspolitischen Konzepts.

6.2.4 Stadtentwicklungsplan Gewerbliche Bauflächen

Der Stadtentwicklungsplan (STEP) Gewerbliche Bauflächen wurde 1999 vom Stadtrat beschlossen und 2005 fortgeschrieben (Beschlussnummer RB IV 330/05). Die Stadt Leipzig gibt sich damit für die Entwicklung der gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet das Ziel, mit einem quantitativ ausreichenden und differenzierten Angebot an Gewerbeflächen, den Wirtschaftsstandort Leipzig zu stärken. Als allgemeingültiges Ziel wird die Revitalisierung vorhandener Flächen für gewerbliche Nutzungen genannt.

Im STEP Gewerbliche Bauflächen wird das gesamte ehemalige Kasernen-Areal westlich der Olbrichtstraße, einschließlich des Plangebietes, zur „Prüfung auf Nutzung als gewerbliche Baufläche“ vorgesehen. Diese Kategorie enthält Flächen, die auf Grund ihrer Eigenschaften den Gewerbeflächenbestand in Leipzig sinnvoll ergänzen können und deshalb bei Bedarf auf ihre Eignung für eine gewerbliche Nutzung überprüft werden. Im Zuge der FNP-Fortschreibung erfolgte eine Prüfung für die Gesamtfläche der ehemaligen Kaserne, mit dem Ergebnis, den Südtail, einschließlich des Plangebietes, zukünftig als Wohnbaufläche darzustellen.

Somit stehen die Zielstellungen des STEP denen des B-Planes nicht entgegen.

6.2.5 Stadtentwicklungsplan Verkehr und öffentlicher Raum

Der Stadtentwicklungsplan (STEP) Verkehr und Öffentlicher Raum trifft keine Aussagen, die die vorliegende Planung direkt betreffen.

7. Umweltbericht

7.1 Einleitung

Für die Belange des Umweltschutzes wird im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, in der

- die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und
- die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet

werden (§ 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB sowie Anlage 1 zum BauGB).

Dazu wird wie folgt vorgegangen:

- a) Einschätzung aufgrund einer überschlägigen Prüfung, auf welche Umweltbelange der Bauleitplan voraussichtlich erhebliche Auswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären
- b) Festlegung der Stadt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für diesen Bauleitplan für die Abwägung erforderlich ist, auf der Grundlage der Einschätzung (siehe dazu Kap. 7.1.3)
- c) Ermittlung der Umweltbelange in dem festgelegten Umfang und Detaillierungsgrad
- d) Beschreibung und Bewertung der ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen im Umweltbericht (siehe Kap. 7.2)
- e) Ergänzung der Ermittlungen und des Umweltberichtes, soweit als Ergebnis der Beteiligungen zum Entwurf erforderlich.

7.1.1 Ziele und Inhalte des Planes (Kurzdarstellung)

7.1.1.1 Wichtigste Ziele des Planes

Auf den Grundstücken im B-Plangebiet soll das seit 1992 brachliegende Areal des ehemaligen „Werk Motors“ zu einem attraktiven Quartier mit Wohnnutzung unter Aspekten der Energieeinsparung und effizienten Energienutzung entwickelt werden.

Es ist neben der Umweltprüfung mit Beschreibung des Umweltzustands und der Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange auch die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich durchzuführen.

Dem vorliegenden B-Plan liegen folgende wesentliche bzw. umweltrelevante Ziele zugrunde:

- Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet selbst sowie hinsichtlich der Wechselwirkung und Verknüpfung mit der Umgebung
- Herstellung eines Verbunds mit unmittelbar angrenzenden Grünflächen
- Entwicklung eines stark durchgrünten Wohnstandorts mit hoher ökologischer Wertigkeit und hoher Wohn-, Aufenthalts- und Erholungsqualität
- Einbindung in übergeordnete Grünsysteme der Stadt gemäß Landschaftsplan (Frischluftentstehungsgebiet)

Eine weitere Auflistung der Planungsziele ist in den Kapiteln 3 „Ziele und Zwecke der Planung“ und 9 „Städtebauliches Konzept“ enthalten.

7.1.1.2 Inhalte des Planes

Die für die Umweltprüfung relevanten Inhalte des Planes sind:

- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit der dazugehörigen Verkehrserschließung
- Festsetzungen zur Befestigung von Oberflächen
- Festsetzungen zur Begrünung von Stellplatzanlagen
- Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken
- Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen
- Festsetzung zur Integration von Nisthilfen für Gebäude bewohnende Arten
- Festsetzung Habitat für Zauneidechse (FCS-Maßnahme)

Weitere Ausführungen zur Bestandssituation und zur Planungsabsicht sowie die konkreten Maßnahmen werden im Kapitel C „Inhalte des Bebauungsplanes“ der Begründung ausführlich erläutert.

7.1.2 Fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden die für diesen B-Plan bedeutsamen fachlichen Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes genannt.

Sonstige Untersuchungen bzw. Gutachten sind dem Anhang III zu entnehmen.

7.1.2.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG

a) Naturschutzgebiet

Das Plangebiet berührt kein Naturschutzgebiet (NSG) gemäß § 14 SächsNatSchG zu § 23 BNatSchG.

b) Landschaftsschutzgebiet

Im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete.

c) Naturdenkmal (ND, einschl. FND)

Im Plangebiet befinden sich keine Naturdenkmale, einschließlich Flächennaturdenkmale gemäß § 18 SächsNatSchG zu § 28 BNatSchG.

d) Geschützter Landschaftsbestandteil

Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG und § 19 SächsNatSchG.

e) Geschützte Biotope

Im Geltungsbereich befinden sich gesetzlich geschützte Biotope nach § 21 SächsNatSchG. Bei den im Folgenden aufgelisteten gesetzlich geschützten Biotopen handelt es sich um höhlenreiche Einzelbäume, die sich alle auf dem Flurstück 242/7 der Gemarkung Möckern lokalisiert sind.

BIO_ID Verzeichnis Amt für Umweltschutz	Art (lateinischer Name)	Art (deutscher Name)
80140.I	Acer platanoides	Spitzahorn
80190.E	Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
80200.E	Pyrus communis	Kultur-Birne
80210.E	Malus domestica	Apfel

f) Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete)

Im Plangebiet befindet sich kein Flora-Fauna-Habitat[FFH]-Gebiet und kein europäisches Vogelschutzgebiet gemäß § 31 BNatSchG und EU-Richtlinie 79/409/EWG wird berührt.

7.1.2.2 Landschaftsplan

Im Integrierten Entwicklungskonzept (IEKO) des Landschaftsplanes (siehe Kapitel 6.1.4) werden die Ergebnisse der Schutzgutbewertungen und die Entwicklungsziele zusammenfassend dargestellt. Das Plangebiet ist im Landschaftsplan als Baufläche (Wohn- und Mischgebiet, Sonderbaufläche) und als Industrie- und Gewerbegebiet ausgewiesen. Als Ziel für das Schutzgut Klima ist der Erhalt von Frisch- und Kaltluftentstehungsgebieten an der Bahnstrecke ausgewiesen. Das Vorhaben wird als „nach Art und Umfang landschaftsplanerisch vertretbar in Abhängigkeit von Kompensationsmöglichkeiten“ eingeschätzt. Bei weiterführenden Planungen sind landschaftsplanerische Vorgaben einzuarbeiten. Maßgeblich ist dabei das Leitbild 12 für Industrie- und Gewerbebestandorte. Die Zielstellungen für das Plangebiet sollen beibehalten werden.

7.1.2.3 Grünordnungsplan

Parallel zum B-Plan wurden die grünordnerischen Belange in Form eines Grünordnungsplans (§ 11 BNatSchG i. V.m. § 7 SächsNatSchG), in engem Zusammenhang mit der Eingriffsermittlung, bearbeitet. Die im Ergebnis entwickelten Vorschläge für grünordnerische Festsetzungen begründen sich durch die naturschutzfachlichen Untersuchungen.

7.1.2.4 Eingriffsregelung

Für diesen B-Plan wurde die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB berücksichtigt. Im Rahmen des Grünordnungsplans als naturschutzfachliche Grundlage zum vorliegenden B-Plan wurde die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung für das B-Plangebiet nach dem Leipziger Bewertungsmodell vorgenommen und verbal-argumentativ interpretiert.

Der Bestand repräsentiert aktuell eine ehemalige militärische Brachfläche. Auf den inzwischen erodierten Flächenbefestigungen und desolaten Bauwerken haben sich dünne Substratschichten akkumuliert und Samen von Gehölzen und Wildstauden konnten aufkeimen.

In der Folge hat sich Spontanbewuchs eingestellt, der das Areal im Luftbild als üppig-grüne parkartige Landschaft erscheinen lässt. Bei genauerer Betrachtung jedoch offenbart sich, dass hier einer Sukzession naturnaher Bestände durch die bestehende Flächenversiegelung Grenzen gesetzt sind. Die Artenzusammensetzung repräsentiert dabei sowohl das Samenpotenzial der Umgebung als auch die Durchsetzungskraft von „stadtliebenden“ Pionierpflanzen.

Die Bestandsbewertung erfolgte für den Geltungsbereich des B-Planes.

Der Bestand wurde zunächst in einer Typologie eingeschätzt und nach dem Leipziger Bewertungsmodell Wertpunkten zugeordnet (siehe Tabelle EA_1 im GOP).

Mit der vorliegenden Bebauungsplanung findet eine Erhöhung der Versiegelungsflächen nicht statt. Der vorhandene hohe Versiegelungsanteil von 45 % Voll- und 28 % Teilversiegelung wird reduziert werden: Es verbleiben 44 % Voll- und 13 % Teilversiegelung (es ist davon auszugehen, dass z. B. durch die Wahl ökologisch günstigerer Flächenbeläge der Vollversiegelungsanteil weiter reduziert werden kann!).

Eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort ist aufgrund des bestehenden Durchlässigkeitsbeiwertes (kf-Wertes) im Geschiebemergel kaum möglich.

Um die bestehende Versiegelung zurückzubauen und die Freiflächen qualifiziert zu entwickeln, ist die Fällung von Bäumen und die Beseitigung von Spontanaufwuchs notwendig. Damit wird auch eine Beräumung von im Gebiet abgelagertem Unrat und Bauschutt einhergehen.

Das Landschaftsbild spiegelt in der Planung nunmehr mit den rekonstruierten denkmalgeschützten Altbauten und der qualifizierten Neubebauung, mit Durchgrünung und dem Habitatkomplex zur S-Bahn ein städtisches Siedlungsgebiet in hochwertiger Ausprägung wider. Die Pflanzung von raumwirksamen Laubbaumhochstämmen und Solitärsträuchern innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sowie der geplante Habitatkomplex zur S-Bahn hin (grünordnerische Festsetzungen) tragen zur Aufwertung von Landschaftsbild und Lebensraumqualität bei.

Gleichermaßen wie der Bestand wurden die geplanten Flächen in einer Typologie eingeschätzt und nach dem Leipziger Bewertungsmodell Wertpunkten zugeordnet (Tabelle EA_2 im GOP). Für die Gesamtbilanz innerhalb des B-Planes wurden insgesamt folgende gewichtete Wertzahlen errechnet:

	Bestand	Planung
Fläche	58.170 m ²	58.170 m ²
Wertpunkte		
Bewertung Boden	80.999 WP	185.161 WP
Bewertung Wasser	123.055 WP	232.037 WP
Bewertung Klima	104.842 WP	166.192 WP
Bewertung Flora/Fauna	465.629 WP	469.139 WP
Bewertung Landschaftsbild	0 WP	261.765 WP
Summe	774.525 WP	1.314.294 WP
Differenz	539.769 WP	

Insgesamt beträgt der rechnerische Bonus mit 539.769 WP 70 % der Bestandswertpunkte. Auffällig ist die Wertpunktsteigerung zwischen Bestand und Planung bei den Schutzgütern Boden, Wasser und Klima. Die Ursache liegt hauptsächlich im geringeren Versiegelungsgrad gegenüber dem derzeitigen Zustand. Die Wertpunkteminderung im Schutzgut Flora/Fauna lässt sich mit der teilweisen Beseitigung von bestehenden, für Tiere und Pflanzen bedeutsamen Biotopstrukturen (alte Einzelbäume) begründen.

Im Ergebnis sind keine externen Kompensationsmaßnahmen notwendig. Der Eingriff kann somit vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden.

7.1.2.5 Sonstige fachliche Grundlagen und Ziele des Umweltschutzes

Die für den vorliegenden Umweltbericht zu Grunde gelegten Gutachten (Boden-, Altlasten-, Lärm-, Verkehrs- und Artenschutzrechtliche Gutachten) sind dem Anhang III zu entnehmen.

a) Umweltqualitätsziele der Stadt Leipzig

Die Stadt Leipzig hat zur Verbesserung der Umweltsituation in der Stadt Umweltqualitätsziele erarbeitet. Im Juni 2003 wurde die aktuelle Fassung der Umweltqualitätsziele und -standards durch den Stadtrat beschlossen.

In den Umweltqualitätszielen und -standards werden v.a. maximale Ziel- und Grenzwerte für die Luftbelastung, Verkehrslärm, Radioaktivität und Schadstoffen in Trinkwasser und im Boden festgelegt.

Nachstehend werden die das Plangebiet betreffenden Umweltqualitätsziele und Standards aufgelistet:

- Schutzgut Flora/Fauna: über die gesetzlichen Vorgaben hinaus reichende Ziele zum Artenschutz, Landschaftsschutz, Anteil an Grün- und Freiflächen im Stadtgebiet erhöhen
- Schutzgut Luft: Minderung von Schadstoffemissionen
- Schutzgut Klima: Erhalt der wichtigen Kaltluftentstehungsflächen, Reduzierung versiegelter Flächen auf ein Minimum
- Schutzgut Mensch: Einhaltung der Zielwerte für die maximale Verkehrslärmbelastung

b) Datengrundlagen und Fachliteratur

Folgende Datengrundlagen wurden für die Bearbeitung des Umweltberichts verwendet:

- Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt (2013): Landschaftsplan Leipzig
- Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt (2013): Flächennutzungsplan Leipzig
- Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz (2002): Leipziger Bewertungsmodell, 2. Auflage
- Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz (2003) Umweltqualitätsziele und -standards für die Stadt Leipzig
- Steinicke & Streifeneder (2010): Stadtklimauntersuchung Leipzig, im Auftrag der Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz
- Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (2007): Bodenatlas des Freistaates Sachsen, Maßstab 1:200.000 (BAS 200)
- Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz (2009): Luftreinhalteplan der Stadt Leipzig inklusive der Emissionskarten des Sächsischen Landesamts für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

Für die Bewertung wurde auf folgende Fachliteratur zurückgegriffen: Kaule, G. (1991): Arten- und Biotopschutz, Stuttgart

c) Bundes- und landesrechtliche Regelungen

- Bundesnaturschutzgesetz (Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist)
- Sächsisches Naturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen (Sächsisches Naturschutzgesetz – SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S.

451))

- Baugesetzbuch (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist)
- Fachgesetze wie z. B. das Wasserhaushaltsgesetz (Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 4 Abs. 76 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist).

Die für die Schutzgüter geltenden rechtlichen Regelungen werden in den entsprechenden Kapiteln gesondert genannt.

7.1.3 Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange

Im Rahmen des Verfahrens wurde geprüft, auf welche Umweltbelange oder Teilaspekte von Umweltbelangen der B-Plan möglicherweise erhebliche Umweltauswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange werden im Ergebnis dessen wie folgt festgelegt:

Belang/Teilaspekt	mögliche erhebliche Umweltauswirkungen	Art, Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlungen
1. Boden/Altlasten	Beeinträchtigung wegen Altlasten und Sensibilisierung der Nutzung. Durch sachgemäße Sanierung und Entsorgung werden gesunde Wohnverhältnisse hergestellt.	Ermittlung von Altlasten-Verdachtsflächen, Detaillierung im Bereich der WGT-Liegenschaft, Sanierung Schadstoffquellen in Form eines Sanierungskonzeptes, Überprüfung der Kontaminationssituation
1. Pflanzen	Beeinträchtigung der Vegetationsbestände	Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen, Auswertung bestehender Datengrundlagen (Baumkartierung)
2. Tiere	Beeinträchtigung bzw. Verlust von Lebensräumen	Bewertung der Auswirkungen anhand der artenschutzrechtlichen Grundlagen
3. Menschen: Verkehrslärm	Beeinträchtigung schutzbedürftiger Nutzungen (Wohnen) durch Verkehrslärm/Bahntrasse	Auswertung der vorliegenden schalltechnischen Gutachten

Die weiteren Ermittlungen und Darlegungen konzentrieren sich auf die oben angeführten Punkte.

Keine weiteren Ermittlungen und Darlegungen sind erforderlich zu:

Belang/Teilaspekt	Begründung
4. Boden/Altlasten	<u>Für den Teilbereich Boden - keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen</u> Eine naturnahe Bodenentwicklung konnte in den vergangenen Jahren aufgrund der fortbestehenden Versiegelung nicht einsetzen. Eine Erhöhung

Belang/Teilaspekt	Begründung
	des Anteils der versiegelten Flächen im Rahmen der Bebauungsplanung findet nicht statt. Durch die im Gebiet geplante Entsiegelung kann das Bodenpotenzial teilweise wieder hergestellt werden. Diese Verbesserung zeigt sich deutlich in der Wertpunkteverteilung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz. → erhebliche positive Umweltauswirkungen
5. Wasser	<u>keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen</u> Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser) sind aufgrund von Vermeidungsmaßnahmen (Entsiegelungsmaßnahmen, Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungen) als gering bis mittel einzustufen. Das auf unversiegelten und nicht unterbauten Flächen und Wegen anfallende Niederschlagswasser soll über die Grünflächen versickert und somit dem Grundwasser zugeführt werden. Dies betrifft ca. 50 % des Geltungsbereiches. Auch für dieses Schutzgut sind erhebliche Verbesserungen im Hinblick auf die Bewertung in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz zu erwarten. → erhebliche positive Umweltauswirkungen
6. Klima/Luft	<u>keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen</u> Der mit der Planung verbundene geringere Versiegelungsanteil lässt auf keine deutliche Veränderung der Durchschnittstemperaturen im Plangebiet schließen. Lokalklimatisch nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Durch Versiegelungsflächen entstehende Belastungen werden durch grünordnerische Maßnahmen (Erhalt von Gehölzbeständen, Gehölzpflanzungen) gemindert. Das Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiet gemäß des Landschaftsplanes der Stadt Leipzig wird erhalten. → positive Umweltauswirkungen
7. Biologische Vielfalt	<u>keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen</u> Im aktuellen Bestand wird das Plangebiet überwiegend von versiegelten Flächen eingenommen, auf denen Spontanvegetation vorkommt. Mit Anlage und Entwicklung eines Habitatkomplexes mit verschiedenartigen Biotoptypen und Strukturelementen als Lebensraum für die Zauneidechse, die Blauflügelige Ödlandschrecke, Vogelarten und Insekten fördert die Biodiversität im Plangebiet. Im Bereich der künftigen Wohngrundstücke ist dagegen vorerst mit einer Verringerung der Biodiversität zu rechnen, ehe die hausnahen Grünflächen „eingewachsen“ und ökologisch wirksam sind.
8. Landschaft	<u>keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen</u> Mit Realisierung des Vorhabens stellt sich eine Verbesserung der Umweltqualität ein: Zugänglichkeit und damit Erlebbarkeit des Gebiets, Entwicklung von Grünstrukturen im Gebiet, Abbau des „Angstraumes“ und Beseitigung der Verwahrlosung. Die Planung zeichnet sich durch einen geringen Bauungs- und hohen Durchgrünungsgrad der Wohngrundstücke aus. → erhebliche positive Umweltauswirkungen
9. Menschen: Erholungspotential	keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen Mit Planrealisierung erfolgt eine deutliche Aufwertung des Gebietes (siehe Punkt 8 Landschaft) → erhebliche positive Umweltauswirkungen

Belang/Teilaspekt	Begründung
10. Kulturgüter und sonstige Sachgüter	<u>keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen</u> Die Planung orientiert sich am historischen Bestand (Rondell) und denkmalgeschützte Bauten werden erhalten.
11. Wechselwirkungen	<u>keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen</u> Die natürlichen Wechselbeziehungen der einzelnen Schutzgüter untereinander sind im gesamten Einflussbereich des Standortes bereits seit dem Ende des 19. Jahrhunderts verändert worden (z.B. Aufschüttungen/Abgrabungen, Versiegelung Bebauung, standortfremde Vegetation). Im Plangebiet sind zum derzeitigen Kenntnisstand keine über die üblichen Wechselbeziehungen zwischen den einzelnen Bestandteilen des Naturhaushaltes hinausgehenden besonderen Wechselbeziehungen zu berücksichtigen und zu bewerten.

7.2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung

Nachfolgend werden die aufgrund der Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange (siehe Kap. 7.1.3) festgestellten erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet.

7.2.1 Boden/Altlasten

Die nachfolgenden Darlegungen beschränken sich allein auf den Teilaspekt Altlasten.

Zur Darstellung von Bestand, Planung und Auswirkungen der Planungen auf den Teilaspekt Altlasten wurden folgende vorliegenden Datengrundlagen ausgewertet:

- topografische Karten
- geologische Karten
- Bericht zur ehem. WGT-Liegenschaft „Werk Motor“ Leipzig. Sanierung Schadstoffquellen. Sanierungskonzept.
- Untersuchung nach LAGA.
- Bericht zur ehem. WGT-Liegenschaft „Werk Motor“ Leipzig - Teilgrundstück A. Untersuchungen zur Überprüfung der aktuellen Kontaminationssituation

Die Fläche des Altstandortes betrifft den östlichen Teil des B-Plangebietes. Dieser ist im Sächsischen Altlastenkataster (SALKA) unter der Altlastenkennziffer (AKZ) 65 80 0705 registriert.

Begründet durch die jahrzehntelange industrielle Vornutzung der Liegenschaft und daraus resultierenden Verdacht auf Kontaminationen des Untergrundes, wurden im Zeitraum von 1994 bis 2010 Altlastenuntersuchungen durchgeführt.

Im Plangebiet befanden sich zwei Kontaminationsverdachtsstandorte mit nachgewiesenen Bodenbelastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen beziehungsweise nachgewiesenen Belastungen der Bodenluft mit monoaromatischen Kohlenwasserstoffen. Diese Verdachtsstandorte befanden sich im Bereich der Reparaturrampe, der Waschrampe und dem Farblager. In Folge der Gefährdungsabschätzung 2010 waren, mit Hintergrund der Nutzungsänderung der Flächen durch Wohnbebauung, Freiflächen und Spielplätzen, Gefährdungen für die Wirkungspfade Boden - Mensch, Boden - Vegetation und Boden - Grundwasser zu besorgen. Mit Hinblick einer gefährdungsfreien Wiedernutzung

des Standortes und somit zum Schutz der menschlichen Gesundheit wurden Maßnahmen zur Sanierung der kontaminierten Bodenbereiche durch Bodenaustausch bis 2 m unter Gelände vorgesehen.

Nach Durchführung der Sanierungsmaßnahmen wurde 2014 eine Überprüfung der aktuellen Kontaminationssituation durchgeführt, um abzuklären inwieweit die in den Verdachtsflächen bekannten Bodenkontaminationen noch vorhanden sind und ob noch Sanierungsbedarf besteht. Das Ergebnis zeigt, dass die festgestellten Belastungen die Orientierungswerte für die Nutzungsszenarien „Wohngebiet“ und „Park-/Freizeitanlagen“ nicht überschreiten und damit keine Gefährdung des Wirkungspfadens Boden - Mensch vorliegt.

7.2.2 Pflanzen

7.2.2.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Die Bestandsaufnahme zum Schutzgut Pflanzen erfolgte mittels Begehungen im Rahmen der Bestandskartierung für die Eingriffsbilanzierung (9., 22., 23., 24.03.2010, partielle Nachkartierung 16.02.2015). Die Bestandsaufnahme für die Bäume erfolgte mit separaten Gutachten (25.2.-04.03.2010 und 25.11.2010, sowie im November 2014).

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Das Areal hat einen vergleichsweise hohen Durchgrünungsgrad, mit unterschiedlicher Qualität der Vegetationsbestände. Bei genauer Betrachtung offenbart sich, dass einer Sukzession naturnaher Bestände durch die bestehende Flächenversiegelung Grenzen gesetzt sind.

Die Artenzusammensetzung des Spontanaufwuchses repräsentiert sowohl das Samenpotenzial der Umgebung als auch die Durchsetzungskraft „stadtliebender“ Pionierpflanzen (z. B. Berg- und Spitz-Ahorn, Eschen, Robinie, Kanadische Goldrute, Land-Reitgras, Echte Nelkenwurz).

Insgesamt erwiesen sich die Bestände als artenarm, sowohl in Bezug auf Wiesenkenarten als auch auf für solche Flächen eigentlich typische Störzeiger (z. B. Brennnessel). Ursache dafür dürften – neben der Flächenversiegelung – die dicht schließenden Polykormonbestände des Land-Reitgrases, zusammen mit der Kanadischen Goldrute, sein, das über Ausläuferbildung große Flächen (auch innerhalb kurzer Zeit) teppichartig besiedeln kann und so den Aufwuchs weiterer Arten behindert. Nackte Flächenbeläge und auch offen liegende Bodenflächen werden vorzugsweise von Moosen besiedelt.

In der Krautschicht der mit Gehölzen bestandenen Flächen finden sich keine für die Leipziger Wälder typischen Frühjahrsblüher. Die Krautschicht ist nur lückenhaft ausgeprägt, kennzeichnend sind wiederum Moose, Echte Nelkenwurz und Gundermann, vereinzelt auch Scharbockskraut, Stink-Storachschnabel sowie auch hier Kanadische Goldrute und Land-Reitgras. Vor allem ältere Aufschüttungen sind gern mit Brombeerdickichten bewachsen. Am östlichen Gebietsrand kommt Riesenknöterich hinzu.

Nach eigenen Kartierungen wurden im Untersuchungsraum keine FFH-Lebensraumtypen und keine Biotoptypen oder Pflanzengesellschaften der Roten Listen nachgewiesen.

Baumbestand

Alte Gehölzbestände sind nur vereinzelt in Randbereichen erhalten geblieben. Nur ein geringer Teil davon ist gesund und erhaltenswert; es kann nur von einer geringen restlichen Lebensdauer ausgegangen werden.

Dies trifft leider auch auf die Kastanien an dem großen Rondell zu, die überwiegend krank und abgängig sind. Von einzelnen Exemplaren geht eine beachtliche Gefahr aus (Verkehrssicherungspflicht!). Auf den mit Gehölzen bewachsenen Flächen finden sich kaum Kennarten der in und um Leipzig typischen Gehölzgesellschaften. Vorherrschend sind relativ gleichaltrige Aufwüchse von Robinie, Berg- und Spitz-Ahorn, Esche und Birke.

Es wurden insgesamt 106 Bäume im Geltungsbereich aufgenommen. Markant sind dabei die Rosskastanien um das Rondell, die noch aus der Anfangszeit der Militäranlage stammen. Die Reihenbepflanzung aus Spitzahorn (Bewertung als geschütztes Biotop s. u.), sowie weitere Bepflanzungen mit Linden markieren die Achse zur Olbrichtstraße und sind auf ein Alter von 80 bis 90 Jahren zu schätzen. Die Ahorne und Linden wurden vor Jahrzehnten zum größten Teil radikal gekappt und nach dieser Kronenreduzierung nicht weiterbehandelt. Die Folge daraus sind artuntypisch gebildete Kronen, die stark ausbruchgefährdet sind. Dem Baumgutachten von 2010 (fagus GmbH) ist weiterhin zu entnehmen, dass der gesamte Altbestand gravierende Rückstände in der Kronenpflege aufweist, die teilweise nicht korrigierbar sind. Entsprechende Pflegemaßnahmen lassen nicht erwarten, dass sich eine nennenswerte Verbesserung des Zustandes der Bäume einstellen wird, da bedingt durch eine geringe oder nur mäßige Vitalität ein geringes Regenerationsvermögen prognostiziert wird.

Aus städtebaulichen Gründen ist keiner der Bestandsbäume standörtlich festzusetzen. Ein Erhalt einiger Baumstandorte ist jedoch aufgrund ihrer Größe und Wuchsprägung durchaus sinnvoll.

Aus gutachterlicher Sicht ergeben sich hier, bei Erhalt der Altbaumbestände, keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Geschützte Biotope § 21 SächsNatSchG

Im Bereich des Geltungsbereichs befinden sich gesetzlich geschützte Biotope entsprechend des § 21 SächsNatSchG.

Im Folgenden sind die gesetzlich geschützten Biotopen aufgelistet:

BIO_ID Verzeichnis Amt für Um- weltschutz	Art (lateinischer Name)	Art (deutscher Name)
80140.I	Acer platanoides	Spitzahorn
80190.E	Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
80200.E	Pyrus communis	Kultur-Birne
80210.E	Malus domestica	Apfel

Tabelle: Übersicht § 21 SächsNatSchG Biotope

Im nordöstlichen Plangebiet befindet sich eine Spitzahornreihe, die komplett als Biotop „Höhlenreiche Altholzinseln“ einzustufen ist (80140.I). Im Laufe des Planverfahrens mussten aufgrund ihres Vitalitätszustandes bereits zwei Bäume gefällt werden (Nr. 5 und 12 gemäß Baumbestandsliste im GOP). Eine naturschutzrechtliche Befreiung zur Vornahme von Eingriffen in den geschützten Gehölzbestand seitens der unteren Naturschutzbehörde lag zu diesem Zeitpunkt vor. Die beiden Bäume wiesen tiefgehende Fäule bis in den Stammkopf auf. Ein Ausbruch der Starkäste gefährdete zusätzlich die Verkehrssicherheit. Die Naturförderungsgesellschaft Ökologische Station Borna-Birkenhain e. V. hat die ökologische Baubegleitung für die Gehölzfällungsmaßnahmen durchgeführt und die Bäume bzw. deren Höhlen auf Hinweise potenzieller Fledermausquartiere oder den Besatz durch totholzbewohnende Käferarten untersucht. In beiden Fällen konnten keine Hinweise bzw. Besatz

durch geschützte Tierarten festgestellt werden. Die von Hohlräumen betroffenen Stammabschnitte sind innerhalb des Plangebietes versetzt worden und werden für die Dauer ihres natürlichen Bestehens in dieser Form erhalten.

Die Vitalität der übrigen Spitzahornbäume ist als mäßig einzustufen und die Lebenserwartung liegt im Allgemeinen bei ca. zehn Jahren. Aufgrund des allgemein fortschreitenden Befalls mit *Verticillium dahliae* ist bei Abgang ein Ersatz durch Ahornbäume nicht möglich. Aus denkmalrechtlichen und städtebaulichen Erwägungen heraus wird ein Ersatz durch Linden (*Tilia cordata* i.S.) empfohlen. Einige Linden befinden sich bereits entlang dieser Straßenachse der Olbrichtstraße, die zum Erhalt empfohlen werden.

Die weiteren Biotoptypen sind „höhlenreiche Einzelbäume“. Der Apfel (80210.E) kann erhalten werden. Die Kultur-Birne (80200.) ist aufgrund massiver Kernfäule bereits abgängig; ein Erhalt ist deshalb nicht möglich. Der dafür notwendige Antrag auf Genehmigung zur Vornahme von Eingriffen in den Gehölzbestand wurde 2014 gestellt. In Anlage 3 zur Baugenehmigung (Az.: 63.30-VV/2014-051-CB) für Haus 2 (vgl. hierzu Plandarstellung Anhang IV) wird eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG angesichts der fehlenden Alternative für die Feuerwehraufstellfläche für das bestehende Gebäude erteilt. In gleicher Weise wie bei dem Biotop 80140.I soll der Stamm des Biotopbaums unter vollständigem Erhalt des Hohlraums unzerlegt versetzt und für die Dauer des natürlichen Bestehens in dieser Form erhalten werden. Weiterhin ist der Erhalt der Rosskastanie am Rondell (80190.E) ebenso nicht möglich, da diese deutliche Schäden im Kronenbereich – mehr als 50 % der Krone sind abgestorben – aufweist. Der Baum ist weiterhin aufgrund der erforderlichen Erschließungsstraße nicht zu erhalten. Die Lage der Straße wurde diesbezüglich geprüft. Eine Verschiebung der Straßenachse ist aufgrund erforderlicher Feuerwehrwege und verkehrstechnischer Notwendigkeiten nicht möglich. Ein Antrag auf Befreiung von dem Verbot wurde im November 2015 an die untere Naturschutzbehörde gestellt und zum 28.01.2016 (Az.: 36.11_36.45.02.80190.E fi) erteilt. Auch in diesem Falle ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen und auf die Anwesenheit besonders geschützter Tiere zu achten. Der von Hohlräumen betroffene Stammabschnitt ist in 3-5 m langen Stücken zu versetzen und in der Vertikalen an geeigneten Stellen aufzustellen und für die Dauer des natürlichen Bestehens in dieser Form zu erhalten.

c) Beschreibung und Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Relevantes Ziel des Umweltschutzes für das Schutzgut Pflanzen ist es, das Vorkommen aller im Stadtgebiet wildlebenden Pflanzenarten zu sichern und weitestgehend möglich zu entwickeln. Dazu zählen nichtheimische Arten nur dann, wenn von ihnen keine Beeinträchtigung der heimischen Flora zu erwarten ist. Zudem sind gesetzlich geschützte Biotope durch fachgerechte Pflege bzw. Bewirtschaftung zu erhalten und alle in Leipzig existierenden Biotoptypen sind in einem repräsentativen Umfang zu erhalten und zu entwickeln.

7.2.2.2 Entwicklungsprognose/erhebliche Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird insgesamt von keiner erheblichen Veränderung der heute vorhandenen Nutzungs- und Biotoptypen und des Pflanzenarteninventars ausgegangen, insbesondere nicht von einer kurz- bis mittelfristigen Erhöhung der Bedeutung des Plangebietes für als besonders bedeutend eingestufte Lebensraumtypen nach Anhang I der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie, Biotoptypen und Pflanzengesellschaften. Langfristig ist jedoch die Entstehung wertvoller Biotopstrukturen und die Ansiedlung wertvoller oder sogar gesetzlich geschützter Pflanzenarten auf den sich durch Sukzession weiterentwickelnden Ruderalfluren und Gehölzflächen nicht auszuschließen.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Der Bereich längs der S-Bahnstrecke soll als Ersatzhabitat für die Zauneidechse dienen. Im Sinne des Landschaftsplanes Leipzig wird die Fläche als halboffene Landschaft, in der einzelne Biotoptypen mosaikartig verteilt werden, gestaltet. Das Habitat soll dabei die klimatische Funktion als Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiet weiterhin erfüllen.

Bei Durchführung der Planung wird sich das Artenspektrum in Richtung von Arten der Gärten und Gehölzflächen verschieben. Die Vegetationsflächen werden sich aufgrund von Entsiegelungsmaßnahmen insgesamt vergrößern. Eine erhebliche Verschlechterung der heutigen Situation wird allerdings nicht erwartet, da durch den Erhalt von Bestandsbäumen sowie der Anlage von Hausgärten mit zahlreichen Baum- bzw. Strauchpflanzungen die für das Schutzgut Pflanzen bedeutsam eingestuften Biotoptypen zum Teil am Ort bzw. an anderer Stelle im Plangebiet erhalten werden können.

Aufgrund ihres Vitalitätszustandes ist der Erhalt der Kultur-Birne (80200.E), die aufgrund massiver Kernfäule bereits abgängig ist und der Rosskastanie (80190.E), die starke Schäden im Kronenbereich aufweist, nicht möglich. Alle weiteren Biotope im Plangebiet können erhalten werden.

c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Durchführung der Planung

Das Ziel „gesetzlich geschützte Biotope durch fachgerechte Pflege bzw. Bewirtschaftung zu erhalten“ kann aufgrund des Vitalitätszustandes der Biotopbäume nicht gänzlich eingehalten werden.

Die weiteren relevanten Umweltschutzziele können mit der Plandurchführung eingehalten werden (Wohngebiet mit lockerer Bebauung, Erhaltung des Grünstreifens im Sinne der Vorgaben des Landschaftsplanes). Mit den festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen (Erhalt von Gehölzbeständen, Gehölzanpflanzungen) können die Auswirkungen der Planung weitestgehend kompensiert werden.

d) Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen der Planung

Die Umgestaltung in ein Wohngebiet bedeutet einen Eingriff in das Schutzgut, der durch die nachfolgende Gestaltung, besonders der Freiflächen und Grünflächen kompensiert werden muss. Qualifizierte grünordnerische Festsetzungen müssen dies im Sinne der Kompensation festschreiben. Einige Bäume aus dem Bestand können erhalten werden.

Die erhebliche nachteilige Auswirkung der Planung hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen bezieht sich auf den Verlust der Biotopbäume.

7.2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Festsetzungen des B-Planes:

- Erhalt von Bestandsbäumen (inkl. Biotop 80140.I, 80210.E)
- Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen entlang öffentlicher Verkehrsflächen, auf privaten Grundstücksflächen
- Festsetzung zur Begrünung von Stellplatzanlagen
- Strukturierung von Hausgärten durch die Anpflanzung von standortgerechten Laub- oder Obstbäumen in Kombination mit Sträuchern als neuen Lebensraum

Weitere Maßnahmen/Empfehlungen:

- ökologische Begleitung der Gehölzfällungsmaßnahmen der Biotopbäume

- der Stamm der jeweiligen zu fällenden Biotopbäume ist unter vollständigem Erhalt des Hohlraums zu versetzen

7.2.3 Tiere

7.2.3.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Ausgewertet wurden die naturschutzfachlichen Gutachten der Naturförderungsgesellschaft Ökologische Station Borna-Birkenhain e. V. von 2010 und 2014 sowie das Begehungsprotokoll zur Begutachtung potentieller Winterquartiere 2015, außerdem die Faunistische Kartierung (ÖKOTOP GbR 2015), der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (seecon Ingenieure GmbH 2015) und das Maßnahmenkonzept Zauneidechse (seecon Ingenieure GmbH 2016). Schwierigkeiten sind nicht aufgetreten.

b) Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Brutvögel

In elf von zwölf untersuchten Gebäudestrukturen wurden Nachweise auf eine Nutzung durch gebäudebrütende Vogelarten erbracht. Das Plangebiet bietet insbesondere für die nachgewiesenen Arten Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*), Drossel (*Turdus spec.*) und Turmfalke (*Falco tinnunculus*) gute Voraussetzungen, um als Nahrungshabitat zu dienen. Des Weiteren werden die vorhandenen Gebäudestrukturen als Bruthabitate genutzt.

Zusätzlich zu den gebäudebrütenden Arten wurden insgesamt 33 Vogelarten im Plangebiet nachgewiesen, von denen 18 im Gebiet als Brutvögel auftreten. Von den festgestellten Brutvogelarten ist keine im Anhang I der EU-Vogelrichtlinie aufgeführt. Ebenso ist keine der Brutvogelarten in den roten Listen Deutschlands und Sachsens (jeweils Kategorie 1-3) geführt. In der Vorwarnliste sind die Nachweise von sieben Brutvogelarten (Gelbspötter, Gartengrasmücke, Klappergrasmücke, Gartenrotschwanz, Heckenbraunelle, Girlitz und Grünfink) und drei Nahrungsgästen (Stockente, Rauchschwalbe und Mehlschwalbe) aufgeführt.

Fledermäuse

Die Erfassungen von Fledermausarten wurden ähnlich der Brutvogelkartierung einerseits für die Gebäude und andererseits für im Plangebiet allgemein vorkommende Individuen durchgeführt. Die Kartierung für die Gebäude erfolgte 2010, 2014 und 2015, die der Freiflächen 2015.

Nachweise von Fledermausarten in Gebäuden konnten nur an einem Objekt erbracht werden. Die Fraßspuren lassen auf die Artengruppe Langohrfledermäuse schließen, vorhandene Kotspuren weisen auf eine zweite Fledermausart hin, sodass von zwei Quartierkomplexen ausgegangen werden kann. Aus gutachterlicher Sicht bieten mindestens neun Objekte potentielle Sommer-/Zwischenquartiere für Fledermäuse. Weiterhin wurden drei Keller als potentielle Winterquartiere eingestuft.

Im Untersuchungsgebiet wurden fünf Bäume als potenzielle Quartierbäume für Fledermäuse eingestuft. Drei der Bäume konnten aufgrund ihrer Höhe nicht begutachtet werden. Demzufolge kann nicht ausgeschlossen werden, dass Fledermäuse diese als potenzielle Quartiere nutzen. Zwei Bäume wurden auf einen Besatz kontrolliert, wobei sich keine Hinweise auf eine Nutzung der Höhlen durch Fledermäuse ergaben.

Im Rahmen der akustischen Erfassung der Fledermausfauna wurden insgesamt drei Fledermausarten nachgewiesen: Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*) und Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*). Potenziell ist im Plangebiet, aufgrund der Rufvariabilität und der Qualität der Rufaufnahmen, mit bis zu sechs Fledermausarten zu rechnen.

Die Breitflügelfledermaus nutzt das Plangebiet nachweislich intensiv als Jagdhabitat. Vor allem der Bereich des mit den Kastanien umstandenen Rondells wird als solches genutzt. Großer Abendsegler und Mückenfledermaus sind im Vergleich zur Breitflügelfledermaus eher weniger anzutreffen. Jagdaktivitäten konnten nicht nachgewiesen werden.

Alle in Deutschland vorkommenden Fledermausarten sind im Anhang IV sowie acht Arten in Anhang II der FFH-Richtlinie aufgeführt. Die in Deutschland vorkommenden Fledermausarten zählen demzufolge zu den nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 b) aa) BNatSchG „besonders geschützten“ und gleichzeitig „streng geschützten Arten“ nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 b) BNatSchG.

Art deutsch	Art wissenschaftlich	RLD	RLSN	FFH-RL	BNatSchG
Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	G	3	IV	a
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	V	3	IV	a
Mückenfledermaus	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	D	-	IV	a

Tabelle: Nachgewiesene Fledermausarten mit Gefährdungstatus. Quelle: Faunistische Kartierung, Ökotox GbR 2015.

Abkürzungsverzeichnis: RLD: Rote Liste der Säugetiere Deutschlands (Meinig et al. 2009) 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, 4 = potenziell gefährdet, V = Arten der Vorwarnliste, G = Gefährdung unbekannten Ausmaßes, D = Daten unzureichend, * = ungefährdet, - = nicht aufgeführt, RLSN: Rote Liste Sachsen (RAU et al. 1999) Kategorien wie oben, R = extrem seltene Art mit geografischer Restriktion, FFH-RL: Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, II = Art nach Anhang II, IV = Art nach Anhang IV, BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz, a = § 7 Abs. 2 Nr. 14 „streng geschützte Art“

Reptilien

Generell weist das gesamte Plangebiet ideale Habitatstrukturen für die Zauneidechse auf. Aufgrund verschiedener Strukturen wie Schutthaufen, alten Gleisanlagen, voll- und teilversiegelte sowie locker bewachsene Flächen erfolgten zahlreiche Nachweise der Zauneidechse innerhalb des Plangebietes. So wurde die Art auch in nahezu allen Teilen des Plangebietes festgestellt. Insgesamt wurden im Plangebiet 15 Einzelnachweise von adulten und subadulten Zauneidechsen aufgenommen. In Abhängigkeit von Strukturierung des Gebietes und des Kartierzeitraumes wird für das Plangebiet ein Korrekturfaktor von 18 herangezogen, um die Populationsgröße abschätzen zu können. Demnach wird die Gesamtpopulationsgröße im Plangebiet auf 270 subadulte bzw. adulte Tiere geschätzt.

Heuschrecken

Für die besonders geschützten Heuschreckenarten Blauflügelige Ödland- und Blauflügelige Sandschrecke (*Oedipoda caerulea*, *Sphingonotus caerulea*) gelten als Habitatstrukturen ähnliche Voraussetzungen wie für die Zauneidechse (brachliegende Baugrundstücke, Sand-, Kies- und Schotterbereiche). Es erfolgte der Nachweis der Blauflügeligen Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulea*) im Plangebiet. Hinweise auf ein Vorkommen der Blauflügeligen Sandschrecke (*Sphingonotus caerulea*) liegen hingegen nicht vor. Die im Plangebiet existierende Gesamtpopulation der Blauflügeligen Ödlandschrecke ist mit einem Nachweis über bis zu 80 Einzeltieren als groß zu bezeichnen.

Amphibien

Im nördlichen Kellerbereich von Haus 2 (vgl. hierzu Gestaltungsplan Anhang IV) wurden zum Zeitpunkt der Begehung 2014 mindestens 15 adulte und juvenile Erdkröten (*Bufo bufo*) angetroffen. Da es zur Zeit der Begehung sehr warm war, haben sich die Erdkröten vermutlich übergangsweise ein kaltes Gebiet gesucht. Ihr Vorkommen ist demzufolge als potenziell einzuschätzen.

c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Relevantes Ziel des Umweltschutzes für das Schutzgut Tiere ist es, das Vorkommen aller im Stadtgebiet wildlebenden Tierarten zu sichern und weitestgehend möglich zu entwickeln. Dazu zählen nicht heimische Arten nur dann, wenn von ihnen keine Beeinträchtigung der heimischen Fauna zu

erwarten ist.

Alle europäischen Vogelarten gehören gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 12 und 13b BNatSchG i.V. mit Art. 1 der Richtlinie 79/409 EWG zu den besonders geschützten Tierarten. Alle europäischen Fledermausarten gehören gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG zu den streng geschützten Tierarten. Darüber hinaus sind Fledermäuse im Anhang IV bzw. III der regional vorkommenden Arten auch im Anhang II der FFH-Richtlinie aufgeführt. Jedoch ergeben sich hinsichtlich der geplanten Maßnahme, bei Einhaltung der Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeiten, keine Konflikte zu diesen Gesetzesgrundlagen.

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG besteht ein Verbot, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten u. a. nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG besteht darüber hinaus für die wild lebenden Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten ein Verbot, diese während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.

7.2.3.2 Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird insgesamt nicht von einer erheblichen Veränderung des heute vorhandenen Tierarteninventars ausgegangen. Langfristig ist jedoch die Etablierung weiterer wertvoller oder gesetzlich geschützter Arten auf den sich durch Sukzession weiterentwickelnden Ruderalflächen oder in den weiter verfallenden Gebäuden nicht auszuschließen.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung werden die Lebensräume von Gehölz- und Gebäudebrütern strukturell entwertet, geeignete Jagdhabitats von Fledermäusen gehen verloren und Habitatbereiche der Zauneidechse werden vollständig entwertet. Durch die geplante Nutzung als Wohngebiet werden die Flächen nach Bauabschluss weiterhin für Vogelarten und Fledermäuse (Teil)-Lebensraum sein, jedoch nicht mehr in der aktuell vorliegenden Wertigkeit und Störungsarmut. Die Qualität des Lebensraumes für Fledermäuse wird zunächst erheblich eingeschränkt. Mit der zukünftigen Gestaltung und Begrünung des Geländes sind Steigerungen der Lebensraumqualität (Jagdhabitat) zu erwarten.

Durch bauliche Maßnahmen an den Gebäuden (Abriss, Umbau, Anbau, Sanierung etc.) ist der Verlust der gesetzlich besonders geschützten Lebensstätten von Brutvögeln und Fledermäusen unausweichlich. Demnach sind artenschutzrechtliche Belange betroffen. Die Beantragung einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 67 BNatSchG über die Befreiung von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist somit erforderlich. Die untere Naturschutzbehörde regelt dann rechtsverbindlich die Maßnahmen der Vermeidung und Minimierung sowie Art und Umfang der Ersatzlebensstätten (einschließlich Zeitpunkt der Realisierung).

Eine Inaussichtstellung einer Befreiung gemäß § 67 Abs. 2 BNatSchG von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die bauliche Änderung (wie Umbau, Anbau, Abriss oder Sanierung) an den Gebäuden im Geltungsbereich wurde bei der Naturschutzbehörde eingereicht und am 26.02.2016 durch diese positiv beschieden.

Die Wiedernutzung des Geländes beinhaltet eine normale Störungsintensität im menschlichen Siedlungsraum und wird daher für Brutvögel und Fledermäuse als nicht erheblich gewertet. Mit der Realisierung entsprechender Ersatzmaßnahmen (Nistkästen, Fledermausquartiere) werden die Brut- und Lebensstätten der betroffenen besonders geschützten Arten nicht ersatzlos beseitigt und dadurch

sind die Abweichungen mit den Belangen des Naturschutzes vereinbar.

Mit Verlust der Habitatstrukturen (z. B. Schuttablagerungen und Gleisstrukturen) für die Zauneidechse und die Blauflüglige Ödlandschrecke erfolgt eine dauerhafte Entwertung des aktuellen Lebensraumes. Vorkommen der Art im Plangebiet werden weitestgehend zurückgehen. Dies kommt einem Totalverlust der Lebensräume gleich (Faunistische Kartierung, ÖKOTOP GbR 2015). In diesem Sinne wäre der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG berührt. Um dem entgegenzuwirken, sind dringend Vermeidungsmaßnahmen vor Beginn der Baumaßnahme und in unmittelbarer Umgebung durchzuführen (FCS-Maßnahme – Maßnahme zur Sicherung des Erhaltungszustandes). Da für die Zauneidechse ein Raumbedarf von 50 m² pro Einzeltier im Planzustand der Kompensationsflächen erreicht werden könnte, beläuft sich der Flächenbedarf der Ersatzfläche bezogen auf 270 Tiere insgesamt auf 1,35 ha. Die Maßnahmenfläche innerhalb des Plangebietes wird ca. 4.250 m² betragen und im südlichen Abschnitt des Geltungsbereichs realisiert werden. Zur Kompensation von nicht im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes ausgleichbaren Beeinträchtigungen der Zauneidechse wird eine Maßnahme herangezogen, die dem Plangebiet insgesamt zugeordnet wird. So sind, auf dem südliche angrenzenden Bahndamm, auf den Flurstücken 563/6 (4.670 m²) und 297/2 (6.080 m²) der Gemarkung Möckern geeignete Habitate für die Zauneidechse anzulegen. Die Gestaltung der gesamten Ersatzfläche orientiert sich an den vielfältigen Habitatansprüchen der Zauneidechse. Das Ziel ist eine halboffene Landschaft, in der die einzelnen Biotoptypen mosaikartig verteilt sind. Der etwaige prozentuale Anteil der Biotoptypen und Strukturelemente gliedert sich wie folgt in:

- 25 % dornige Sträucher
- 15 % Altgras, Staudenflur
- 20 % dichte Ruderalvegetation
- 30 % lückige Ruderalvegetation auf überwiegend grabbarem Substrat
- 10 % Habitatelemente als Sonnen- und Eiablageplätze sowie Winterquartiere.

Die Maßnahmenfläche innerhalb des Geltungsbereiches ist in Richtung Norden mittels eines reptiliensicheren Schutzzaunes zu begrenzen.

Der Umsiedlungszeitraum zwischen April und August eines Jahres ist aufgrund der Phänologie der Art (Winterquartiere werden ab August nach und nach bezogen) dringend einzuhalten

Zur Erfolgskontrolle wird eine die Maßnahmen begleitende Überwachung durchgeführt. Die Aufgabenschwerpunkte der Erfolgskontrolle gliedern sich in die Bereiche Herstellungs-, Bestands- und Habitatmonitoring. Die Erfassung im Rahmen des Bestandsmonitorings sowie das Habitatmonitoring sollte sich grundsätzlich an der durchschnittlichen Lebensdauer einer Zauneidechsen-Generation orientieren (5 Jahre), das Ende des Monitorings bildet aber erst der Nachweis über die Wirksamkeit der FCS-Maßnahme.

c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Durchführung der Planung

Die relevanten Umweltschutzziele können nach Umsetzung der geplanten Festsetzungen, der kompensatorischen Maßnahme für die Zauneidechse und die Blauflüglige Ödlandschrecke, der Anbringung von Nistkästen und der Errichtung von Fledermausquartieren eingehalten werden. Die südlichen Randstrukturen des Plangebiets stehen als Bereich mit naturnahen Strukturen als Lebensraum für Tierarten zur vorrangigen Verfügung.

Mit der Realisierung entsprechender Ersatzmaßnahmen werden die Brut- und Lebensstätten der be-

troffenen besonders geschützten Arten nicht ersatzlos beseitigt und dadurch sind die Abweichungen mit den Belangen des Naturschutzes vereinbar.

Die Zauneidechsen sind in einem Zeitraum zwischen April bis August eines Jahres umzusiedeln und in die vor dem Eingriffstermin fertiggestellten Habitatbereiche am südlichen Rand des Plangebietes zu verbringen. Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungsmaßnahme wird das Tötungsrisiko für die Art nicht in signifikanter Weise erhöht. Ein Auslösen des Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG durch das Vorhaben kann nicht vermieden werden.

d) Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen der Planung

Mit Durchführung der Planung bzw. der Maßnahmen zur Inwertsetzung des Plangebiets ergeben sich zunächst Störungen und Eingriffe, die vor allem in der Bauphase zu Beeinträchtigungen führen werden (Abriss- und Rodungsarbeiten, Entsiegelung, Erdarbeiten beim Bau der Häuser, Erschließungsstraßen, Entwässerung).

Mit Umsetzung der Planung werden – schrittweise nach der Abriss- und (Um-)Bauphase – große Flächenanteile als Grünflächen genutzt. Der südliche Streifen entlang der S-Bahnstrecke wird als Ersatzhabitat für die Zauneidechse und die Blauflügelige Ödlandschrecke ausgebildet werden. Dabei orientiert sich die Gestaltung an den vielfältigen Habitatansprüchen der Zauneidechse. Der in diesem Bereich neu gestaltete Bereich wird ebenso der vorhandenen Tierwelt (v.a. Vögeln und Insekten) als Lebensraum zur Verfügung stehen.

Für Neupflanzungen im Plangebiet werden vorwiegend heimische, standortgerechte Baum- und Straucharten empfohlen. Dabei sollte auf Artenvielfalt geachtet werden, um verschiedenen Vogelarten Nahrung und Schutz zu bieten.

7.2.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Festsetzungen des B-Planes:

- Erhalt von Bestandsbäumen
- Strukturierung von Hausgärten durch die Anpflanzung von standortgerechten Laub- oder Obstbäumen in Kombination mit Sträuchern als neuer Lebensraum
- Festsetzung von Fledermauskästen/Nisthilfen als Ersatzstrukturen für verloren gegangene Strukturen durch Gebäudeabriss und -umbau
- FCS-Maßnahme als Ersatzhabitat für Zauneidechse und die Blauflügelige Ödlandschrecke

Weitere Maßnahmen/Empfehlungen:

Für den Zeitraum der Baumaßnahmen (v.a. Abbruch-, Rodungs-, Gehölzschnittarbeiten) hat eine naturschutzfachliche (ökologische) Baubetreuung zu erfolgen, dies wird im städtebaulichen Vertrag geregelt. Allgemein ist ein Abriss von Gebäuden nicht zwischen 1. März und 30. September durchzuführen. Dennoch sollte unmittelbar vor Beginn der Abbruchmaßnahme ein Gutachter das jeweilige Objekt auf aktuelle Brutplätze kontrollieren. Ferner sind Gebäude vor Abbruch bzw. Sanierung auf Fledermausvorkommen und das Vorkommen der Erdkröte zu prüfen. Erfolgt die Umsetzung der Abbruch- bzw. Sanierungsmaßnahmen in den Wintermonaten (November bis März), sind aufgrund der Eignung einiger Keller als Fledermauswinterquartiere diese auf Fledermausvorkommen zu untersuchen.

Die derzeit vorhandenen Gehölzstrukturen bieten ebenfalls geeignete Nahrungs- und Bruthabitate für verschiedene Tierarten des Siedlungsraumes. Altbaumbestand sollte daher, soweit möglich, er-

halten bleiben.

Die Zauneidechsen sind in einem Zeitraum von April bis August umzusiedeln.

Rückschnitt bzw. Rodung von Gehölzen sollte weiterhin gemäß § 39 BNatSchG ausschließlich außerhalb der Vegetationsperiode (Oktober bis Februar) erfolgen. Bei Bäumen ist auch in dieser Zeit eine vorherige Begutachtung in Bezug auf Baumhöhlen oder Spalten, die von Fledermäusen genutzt werden könnten, vorzunehmen. Optimal ist die Rodung im Oktober, da zu dieser Zeit die Brutsaison abgeschlossen ist und keine Reproduktionsquartiere mehr besetzt sind. Es sollten in jedem Fall Artenschutzmaßnahmen in Form von Ersatzquartieren (Grundlage: § 41 SächsNatSchG) realisiert werden.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere können durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen im Geltungsbereich weitgehend kompensiert werden.

7.2.4 Menschen

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind die Belange des Schallschutzes bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die prognostizierte Verkehrslärsituation wurde mit dem Ergebnis einer schalltechnischen Untersuchung (Stand: 05.01.2015, Ergänzung: 04.12.2015) aufgenommen und bewertet.

Gemäß DIN 18005 bzw. der Zielwerte für die maximale Verkehrslärmbelastung für Wohngebiete gemäß der städtischen Umweltqualitätsziele und -standards sind 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts als schalltechnische Orientierungswerte anzustreben.

Zudem wurden die Auswirkungen der Planung auf die umliegenden Nachbarschaften durch eine Schalltechnische Untersuchung zum Schallschutz der Nachbarschaft nach 16. BImSchV für das Gebiet östlich der Neuplanung „Wohnbebauung Werk Motor“ in Leipzig (Stand: 07.04.2015) geprüft.

7.2.4.1 Bestandsaufnahme

a) Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten

Abgesehen von der Schallimmission sind weitere relevante Beeinträchtigungen von Menschen durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Grundlage der Bewertung der Verkehrslärsituation im Plangebiet bildet die schalltechnische Untersuchung.

Die Ermittlung der aus dem Bahnverkehr und dem zukünftigen Kfz-Aufkommen zu erwartenden Geräuschimmissionen an den Baugrenzen erfolgte rechnerisch mittels eines digitalen Berechnungsmodells. Dieses Berechnungsmodell berücksichtigt die Vorgaben der DIN 18005 Teil 1.

b) Ermittlung und Bewertung des Bestandes

Das Plangebiet wird nicht von Menschen bewohnt. Eine Vorbelastung durch Verkehrslärm besteht entlang der südlichen Grenze durch die S-Bahn-Trasse. Entlang der Bahnlinie befindet sich eine Mauer mit einer Höhe von 2,15 m über Oberkante des Geländes. Diese mindert die Lärmimmissionen, die von Süden durch den Bahnverkehr in das Plangebiet eingetragen werden und soll mit dieser Funktion erhalten werden.

c) Bewertung der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Relevantes Ziel des Umweltschutzes für das Schutzgut Mensch ist die Einhaltung der in der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ genannten Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für die maximale Verkehrslärmbelastung bei der Neuplanung von Wohngebieten. Zudem sind für alle Bevölkerungs- und Nutzergruppen innerhalb der Stadt (bzw. im Einzugsbereich des

öffentlichen Nahverkehrs) quantitativ und qualitativ Erholungsmöglichkeiten in ausreichender Form zu schaffen.

7.2.4.2 Entwicklungsprognose/Auswirkungen der Planung

a) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich voraussichtlich keine wesentlichen Änderungen der heutigen Situation.

b) Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung

Für die Erschließung des geplanten Wohngebiets werden neue Zufahrtsstraßen angelegt. Für die Geschwindigkeitsbegrenzung im Baugebiet sind 30 km/h vorgesehen. Die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete gemäß DIN 18005 können gemäß schalltechnischer Untersuchung an den Fassaden der Häuser 6, 7, 14 und 15 (vgl. Gestaltungsplan im Anhang IV) eingehalten werden. An den anderen Gebäuden sind je nach Lage zu den Gleisanlagen im Süden, zur Olbrichtstraße, zur Max-Liebermann-Straße und generell straßenzugewandten Fassaden Überschreitungen der Orientierungswerte möglich. Für den Tag- und Nachtzeitraum betragen die Überschreitungen an den straßenzugewandten Fassaden maximal 5 dB(A).

Die im Süden des Plangebietes verlaufende 2 m hohe Mauer wurde bei der Berechnung der Schallprognose berücksichtigt. Sie verläuft im westlichen Bereich innerhalb des Plangebietes verlässt dann den Geltungsbereich und verläuft außerhalb parallel zum Plangebiet. Sie mindert die Lärmimmissionen, die durch den Bahnverkehr eingetragen werden. Die Lärmimmissionen des Schienenverkehrs könnten durch eine aktive Maßnahme in Form einer höheren Lärmschutzanlage parallel zu südlichen Geltungsbereichsgrenze weiter gemindert werden. Die Möglichkeit einer neuen, höheren Lärmschutzanlage parallel zur 2 m hohen Mauer und ein dadurch entstehendes „Niemandland“ wurde geprüft, ist jedoch städtebaulich nicht gewünscht. Dementsprechend sind die Lärmimmissionen mittels passiven Maßnahmen in Form von schallgedämmten Außenbauteilen an den Gebäuden zu minimieren, sodass die erforderlichen Orientierungswerte eingehalten werden können.

c) Prognose der Einhaltung der relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Durchführung der Planung

Die o.g. relevanten Ziele des Umweltschutzes können bei Plandurchführung ohne weitere Maßnahmen aller Voraussicht nach nur zum Teil eingehalten werden. An den straßenzugewandten Fassadenteilen ist eine Überschreitung der Orientierungswerte festzustellen. Die Orientierungswerte können jedoch durch passive Maßnahmen z.B. in Form von schallgedämmten Außenbauteilen erreicht werden und somit zur Einhaltung der Ziele des Umweltschutzes dienen.

d) Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen der Planung

Auf den Belang „Menschen-Verkehrslärm“ sind bei Umsetzung der nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ notwendigen passiven Schallschutzmaßnahmen keine für die Abwägung erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die Zunahme des Verkehrs resultierend aus den neuen Baugebieten führt zu keiner zu berücksichtigenden Folgen für angrenzende Gebiete. Die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV werden bereits bei der bestehenden Verkehrssituation an den nahe der Olbrichtstraße gelegenen Gebäuden nicht eingehalten. Die zusätzlich entstehende Verkehrsbelastung durch die Neuplanung erhöht diese hohen Immissionswerte an nur wenigen Stellen. Zudem bewegen sich diese Erhöhungen in einer unwesentlichen Größenordnung ($\Delta L \geq 0,1 \text{ dB}$).

7.2.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Festsetzungen des B-Planes:

- Schutzbedürftige Räume, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung gleich dem Lärmpegelbereich III besitzen, sind nach VDI-Richtlinie 2719, mit schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten
- Festsetzung einer Fläche für die Errichtung einer Lärmschutzanlage
- Grundrissorientiertes Bauen: Anordnung sensibler Nutzungsräume, wie Kinder- und Schlafzimmer an den lärmabgewandten Straßenseiten

7.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei den anderweitigen Planungsmöglichkeiten ist zunächst die sog. „Nullvariante“ zu prüfen, d. h. der Verzicht zur Schaffung zusätzlicher Wohngrundstücke an diesem Standort. Bei dem Bedarf an Wohngrundstücken in Leipzig würde der Verzicht auf die Planung dazu führen, dass dem Bedarf im ungünstigen Fall am Stadtrand im Außenbereich nachgekommen werden würde. Das möchte die Gemeinde auf jeden Fall vermeiden. Deshalb wurde die „Nullvariante“ verworfen.

Die Umnutzung des ehemals militärisch genutzten Areals zu Wohnzwecken ergibt sich aus dem denkmalgeschützten Gebäudebestand, der gut erschlossenen Lage im Stadtgebiet und der Nachfrage nach Wohnraum. Eine Wiederaktivierung der militärischen Nutzung stellte sich nicht als Planungsalternative dar und wäre aus städtebaulichen Gründen sicherlich auch nicht mit den umliegenden Nutzungen zu vertreten.

Geprüft wurde zunächst die alleinige Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudebestandes bei Verzicht auf Neubebauung. Die dafür erforderliche und aufwendige verkehrliche Erschließung würde allerdings dazu führen, dass Aufgrund einer Übererschließung große Bereiche des Plangebietes zwar erschlossen wären aber baulich ungenutzt blieben. Dies entspricht nicht den städtebaulichen Zielen der Innenentwicklung, also der Nutzung erschlossener Siedlungsbereiche zu Gunsten der Schonung von noch unerschlossenen, landschaftlich geprägten Bereichen am Stadtrand. Nach Abwägung dieser Gesichtspunkte, bei der auch finanzielle Aspekte eine Rolle spielten, wurde diese Planungsvariante wegen nicht darstellbarer Wirtschaftlichkeit und Unvereinbarkeit mit den Zielen der Stadtentwicklung verworfen.

Weiterhin wurde die Planung im Zusammenhang mit den zu erwartenden erheblichen negativen Umweltauswirkungen überprüft. Die „Nullvariante“ wäre wiederum der Verzicht auf eine Überplanung des Gebietes. Das heißt die bereits begonnene Sukzession würde sich weiter entwickeln, wobei die befestigten Flächen im Bestand der Sukzession Grenzen setzen würde. Nach genügend langer Entwicklungszeit würde sich dann ein Klimaxstadium einstellen. Diese Variante kommt jedoch aus den oben benannten Gründen nicht in Frage.

Allgemein ist der Erhalt von betroffenen Biotopbäumen im Plangebiet aus Gründen der Verkehrssicherheit oder in Verbindung mit der Erschließungsplanung, die sich nach den Bestandsgebäuden richtet, nicht möglich. Andere Biotope (80140.I und 80210.E) können hingegen erhalten werden.

Die Eingriffe, insbesondere während der Bauphase, auf das Schutzgut Tiere, sind aufgrund der geeigneten Habitatflächen im Plangebiet auch unter der Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten nicht zu verhindern.

Die Emissionsquellen (Verkehrslärm), die zu einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Menschen führen, befinden sich größtenteils außerhalb des Plangebietes (S-Bahnlinie und Olbrichtstraße). Maßnahmen zur Vermeidung der Überschreitung von Orientierungswerten sind demzufolge auch bei Einbeziehung anderer Planungsmöglichkeiten zu prüfen und vorzunehmen. Für die Gebäude im

Süden des Plangebietes (darunter befindet sich auch ein Bestandsgebäude) wurde die Anlage einer Lärmschutzwand geprüft. Für den Fall, dass der Erhalt der Bestandsmauer nicht gesichert werden kann, erfolgt eine Regelung für die Lärmschutzwand im städtebaulichen Vertrag.

Unter Abwägung der vorgenannten Varianten wurde die aktuelle Planung „Umnutzung/Revitalisierung des ca. 5,8 ha großen, ehemals militärisch genutzten Areals zu einem hochwertigen Wohnstandort“ weiter verfolgt.

7.4 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Gemeinden sind verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§ 4c BauGB). Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht zu beschreiben (Nr. 3. b) Anlage zum BauGB).

Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen B-Plan wurde festgestellt, dass dessen Durchführung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird. Für deren Überwachung sind die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen vorgesehen:

Schutzgut	erhebliche Umweltauswirkung	Überwachungsmaßnahme
Pflanzen	nachteilig: Verlust gesetzlich geschützter Biotope § 21 Sächs-NatSchG	ökologische Begleitung der Gehölzfällungsmaßnahmen Kontrolle der Durchführung
Tiere	nachteilig: Verlust von Habitatflächen besonders geschützter Arten (Zauneidechse, Blauflügelige Ödlandschrecke) positiv: Schaffung von neuen Habitatbereichen für besonders geschützte Arten	Ökologische Bauüberwachung der FCS-Maßnahme Kontrolle der Durchführung Bestandsmonitoring und Habitatmonitoring
Mensch - Verkehrslärm	nachteilig: Überschreitung der Orientierungswerte an einigen (straßenzugewandten) Fassadenteilen positiv: Minderung der Lärmbelastung in Gebäuden durch Schalldämmmaße an Außenbauteilen	Lärmkartierung der Stadt Leipzig gemäß § 47 c BImSchG

Auf die gesetzliche Pflicht der Behörden zur Unterrichtung der Stadt (§ 4 Abs. 3 BauGB) wird hingewiesen. Sollte es bei der Durchführung dieses B-Planes Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen geben, werden erforderlichenfalls geeignete Maßnahmen ergriffen werden.

7.5 Zusammenfassung

Im Ergebnis der Ermittlungen wurden eine Vielzahl planerischer umweltrelevanter Einzelaspekte erarbeitet, die in die Festsetzungen des B-Plans aufgenommen wurden. Darüber wird die notwendige planerische und naturschutzfachliche Ausgewogenheit für dieses Plangebiet und in diesem Planverfahren sichergestellt.

Auf einer Brachfläche ehemaliger Militärliegenschaften, die eine Lücke in der umgebenden lockeren Bebauung darstellt, soll ein B-Plan für eine Wohnnutzung aufgestellt werden. Auf einer Gesamtfläche von rund 58.170 m² werden denkmalgeschützte Häuser als Ensemble saniert und Grünflä-

chen angelegt. Die Planung erfolgt gemäß der Vorgaben des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans der Stadt Leipzig.

Insgesamt werden weiterhin Flächen durch Überbauung und Versiegelung beansprucht, wobei der Grad der Versiegelung im Gebiet durch großflächige Entsiegelung der ehemaligen militärischen Nutzflächen deutlich verringert wird.

Durch die Festsetzung des südlich gelegenen Habitatkomplexes kann die stadtklimatische Funktion als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet erhalten werden.

Die Eingriffe werden außerdem durch Festsetzungen wie teilversiegelte Flächen, private Grünflächen, Anpflanzung von „Hausbäumen“ aus überwiegend einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen und die Vornahme einer FCS-Maßnahme für besonders geschützte Arten im Süden des B-Plangebietes weitgehend bis vollständig ausgeglichen und ökologisch aufgewertet. Auch das Landschaftsbild erfährt eine erhebliche Aufwertung.

Die geplante Flächennutzung (WA) übt keine Beeinträchtigung auf die benachbarten Flächen aus.

Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes stellt bei Plandurchführung insbesondere der Eingriff in die Vegetationsbestände und die Lebensräume der im Plangebiet vorkommenden Tierarten dar. Den nachteiligen Umweltauswirkungen auf die naturbezogenen Schutzgüter kann durch entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen im Plangebiet begegnet werden.

Die Auswertung der für das Plangebiet erarbeiteten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach dem Leipziger Bewertungsmodell ergibt einen Bonus zwischen Bestand und Planung von **539.769 Wertpunkten**. Der im Plangebiet erforderliche Eingriff kann somit vor Ort ausgeglichen werden.

8. Ergebnisse der Beteiligungen

8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die öffentliche Bekanntmachung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Leipziger Amtsblatt Nr. 17/2015 vom 19.09.2015. Durch öffentliche Bekanntmachung wurde zu einer Öffentlichkeitsveranstaltung eingeladen. Die Veranstaltung fand am 01.10.2015 statt. Ca. 20 Bürger nahmen daran teil.

Neben historischen und örtlichen Hinweisen wurden Fragen zum zukünftigen Vermarktungskonzept und der angestrebten Zugänglichkeit des Gebietes gestellt. Die anwesenden Projektentwickler erläuterten den beabsichtigten Wohnungsmix mit dem Ziel einer sozialen Durchmischung und bestätigten die Möglichkeit einer zukünftigen öffentlichen Zugänglichkeit in und durch das Gebiet.

Zudem wurde die Errichtung sozialer Einrichtungen innerhalb des Plangebietes diskutiert. Innerhalb des vorgestellten B-Plangebietes werden keine sozialen Einrichtungen realisiert. Infolge der Gesamtentwicklung der Areale westlich und östlich der Olbrichtstraße besteht jedoch zukünftig ein Erfordernis eines Angebotes sozialer Einrichtungen. Um den zukünftigen Bedarf zu decken, befinden sich derzeit die westlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen in der planerischen Prüfung, ob sie für eine soziale Entwicklung geeignet sind. Insbesondere wird über einen Schulstandort sowie einer Kindertagesstätte und einen Einzelhandelsnahversorger nachgedacht.

Die Planunterlagen konnten in der Zeit vom 22.09.2015 bis 06.10.2015 im Stadtplanungsamt sowie über das Internetportal der Stadt Leipzig eingesehen werden. Von zwei Bürgern wurden daraufhin Hinweise zur Planung vorgebracht. Diese bezogen sich auf folgende Sachverhalte:

Versiegelung:

Der B-Plan soll konkrete, nachvollziehbare Angaben zu neu versiegelten und entsiegelten Flächen enthalten.

Geplante Baumfällungen:

Im Falle geplanter Baumfällungen sind diese in einer Baumbestandsliste unter Angabe von Eigenschaften, Stammumfängen und Arten ausführlich zu dokumentieren. Ein Eingriff in den Baumbestand ist zu begründen und ausreichend mit vergleichbaren Baumstärken auszugleichen.

Mit der Erarbeitung des Grünordnungsplanes wurde eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz und eine Baumbestandsliste erstellt, mit denen die Hinweise berücksichtigt wurden.

Vorkommen von Fledermäusen, Zauneidechsen und Spechten:

Die Artenvorkommen sind im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages anhand aktueller Daten zu klären.

Für den B-Plan wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Fledermäuse und Zauneidechsen wurden nachgewiesen und entsprechend berücksichtigt. Die benannten Spechtarten Schwarzspecht und Mittelspecht wurden als potentiell vorkommende Arten untersucht aber im Rahmen der Kartierungen nicht nachgewiesen.

8.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 14.08.2015 wurden die Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf des B-Planes aufgefordert.

Von den insgesamt 20 Beteiligten sind 16 Stellungnahmen eingegangen. Ohne planungsrelevante Hinweise oder Anregungen zum Vorentwurf des B-Planes blieben 9 Stellungnahmen. Planungsrelevante Anregungen und Hinweise sind vor allem wie folgt zu nennen (*kursive Angaben*) und wurden in der Planung wie angegeben berücksichtigt:

Landesdirektion Sachsen

Es wurde der Hinweis gegeben, dass der südliche Grünzug nicht mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Leipzig übereinstimmt.

Der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) gibt den Rahmen für die städtebauliche Entwicklung und ist nicht flurstücksscharf. Abweichend von dem im FNP dargestellten „Grünstreifen“ setzt der B-Plan einen etwas schmaleren Grünstreifen fest. Die Grünachse parallel zur Bahntrasse hat im wesentlichen Funktionen als Frisch- und Kaltluftschneise. Diese Funktion behält sie, auch wenn sie geringfügig schmaler im B-Plan festgesetzt wird. Durch die abweichenden Darstellungen ist das Grundkonzept des FNP für diesen Bereich jedoch nicht beeinträchtigt. Die grundsätzlichen Ziele des FNP werden somit nicht beeinträchtigt. Das Entwicklungsgebot bleibt eingehalten.

Mitteldeutscher Verkehrsverbund GmbH

Das Erschließungskonzept ist um Maßnahmen zur Gewährleistung einer angemessenen Bedienung der Gebiete durch den ÖPNV zu ergänzen. Dabei sind zum einen die beiden benachbarten S-Bahnstationen optimal herzustellen, indem an der Station Olbrichtstraße an der Nordseite ein zweiter Bahnsteigzugang aus Richtung Westen und an der Station Slevogtstraße neue Zugänge von Osten vorgesehen werden. Weiterhin sollte die Einrichtung einer zusätzlichen Bushaltestelle in der Max-Liebermann-Straße vorgesehen werden, welche durch kurze Fußwege an das Planungsgebiet anzubinden wäre.

Die genannten Maßnahmen liegen außerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes. Innerhalb des Gebietes werden mehrere fußläufige Anbindungen in die Umgebung vorgesehen und durch den B-Plan gesichert. Eine weitere Anbindung an die Station Olbrichtstraße wird als langfristiges Ziel von der Stadt Leipzig verfolgt und wurde im Rahmen des Verfahrens geprüft. Innerhalb der Planung kann eine Anbindung nicht umgesetzt werden, da nach Aussage der Deutschen Bahn eine weitere Anbindung nicht erforderlich und nicht gewünscht ist. Die Anbindung an die S-Bahnstation Slevogtstraße ist mit der Entwicklung der westlich angrenzenden Flächen zu betrachten. Der B-Plan trifft Festsetzungen, um eine Verbindung nach Westen zu gewährleisten, und steht somit dem Ziel einer optimalen Anbindung an die S-Bahnstationen nicht entgegen. Ebenso verhält es sich mit der Anbindung an die Max-Liebermann-Straße.

Leipziger Verkehrsbetriebe GmbH (LVB)

Im Zuge weiterer Planungen sollte eine Verlängerung bzw. Weiterführung eines Gehweges direkt bis zur Max-Liebermann-Straße berücksichtigt werden. Hierdurch können die Zuwegungslängen deutlich reduziert und die Nutzung des ÖPNV-Angebotes erleichtert werden.

Die genannten Maßnahmen liegen außerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes. Innerhalb des Gebietes werden mehrere fußläufige Anbindungen in die Umgebung vorgesehen und durch den B-Plan gesichert und stehen somit dem Ziel nicht entgegen.

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien

Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten vom Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Es wird empfohlen zur Einfriedung die bestehende Mauer einschließlich Stützwand zu verwenden. Die Stützmauer befindet sich teilweise im Geltungsbereich des B-Plans aber auch auf Grund und Boden der DB AG außerhalb des Geltungsbereiches. Weiterhin wird darauf verwiesen, dass im südöstlichen Bereich entlang des Geltungsbereiches auf ca. 35 Metern Länge sich ein Kabel eines Telekommunikationsanbieters befindet.

Die bestehende Mauer wird mit Umsetzung des Planes erhalten. Zur Sicherung des Erhaltes der Mauer bestand die Notwendigkeit, die benötigten Flächen durch den Projektentwickler von der DB AG zu erwerben. Dies ist bereits erfolgt.

Das Kabel des Telekommunikationsanbieters hat Bestandsschutz und wird durch die grünordnerischen sowie naturschutzrechtlichen Festsetzungen in dem betreffenden Bereich nicht beeinträchtigt.

8.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf

Die Träger der öffentlichen Belange (TöB) wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.08.2016 beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des B-Plans gebeten.

Von den insgesamt 15 Beteiligten sind 14 Stellungnahmen eingegangen.

Planungsrelevante Anregungen und Hinweise sind vor allem wie folgt zu nennen (*kursive Angaben*) und wurden in der Planung wie angegeben berücksichtigt:

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien

Anpflanzungen dürfen nur so angelegt werden, dass die Bahnbetriebssicherheit nicht beeinträchtigt wird. Es werden Vorgaben zur Bepflanzbarkeit gegeben. Weiterhin wird auf die Verkehrssicherungspflicht (§§ 823 ff. BGB) und die Entwässerung des Bahnkörpers hingewiesen.

Die Hinweise wurden im Anhang I der Begründung aufgenommen.

*Die Kabeltrasse mit dem LWL-Kabel eines Telekommunikationsanbieters ist bei der geplanten Bau-
maßnahme zu schützen.*

Das Kabel des Telekommunikationsanbieters hat Bestandsschutz und wird durch die grünordneri-
schen sowie naturschutzrechtlichen Festsetzungen in dem betreffenden Bereich nicht beeinträchtigt.

*Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung
des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und
passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.*

Gemäß textlicher und zeichnerischer Festsetzung für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche
Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wurde der Hinweis bereits
berücksichtigt.

Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH

*Es wird angeregt, über die bereits im Plan enthaltenen Leitungsrechte zugunsten der KWL hinaus,
die Festsetzung von Leitungsrechten für zwei bestehende Abwasserleitungen aus Richtung Tresc-
kowstraße im südöstlichen Bereich des WA 2 zu ergänzen.*

Die Festsetzung von mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastenden Flächen begründet noch
nicht ein solches Recht selbst; es dient lediglich der Vorbereitung der Begründung eines entspre-
chenden Rechts.

Die Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen für vorhandene
Leitungen ist insofern entbehrlich. Da die Bestandsleitungen aufgrund der Festsetzungen als Fläche
für die Erhaltung von Bäumen bzw. für oberirdische Stellplätze nicht in Frage gestellt werden, ist
eine grundbuchliche Sicherung aus bauplanungsrechtlicher Sicht nicht zwingend erforderlich, eine
die Sicherung vorbereitende Festsetzung im B-Plan ist daher nicht zwingend notwendig. Die Lei-
tungen wurden jedoch in der Begründung zum B-Plan genannt.

*Es werden bautechnische Hinweise gegeben, die bei der Umsetzung der Planung zu berücksichti-
gen sind.*

Parallel zum B-Plan wird ein Erschließungsvertrag zwischen dem Projektentwickler und der Kom-
munalen Wasserwerke Leipzig GmbH geschlossen, indem eine Erschließungsplanung als Bestand-
teil des Vertrages die gegebenen Hinweise berücksichtigt.

Es wurden Hinweise zur Bestandssituation gegeben.

Die Hinweise wirken sich nicht auf das geplante Erschließungskonzept aus. Das Kapitel 5.6.2 der
Begründung wurde entsprechend angepasst.

Landesamt für Archäologie Sachsen

*Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch
das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden.*

Der Hinweis wurde im Anhang I der Begründung aufgenommen.

Landesdirektion Sachsen

*Es wird darum gebeten, den FNP bezüglich der reduzierten Breite des südlichen Grünstreifens an-
zupassen.*

Der B-Plan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (siehe Kap. 6.1.2).

Da sich die Flächen in einem Teil des Stadtgebietes befinden, der eine sehr dynamische Entwicklung durchläuft, ist davon auszugehen, dass der FNP im Umfeld des B-Planes Nr. 357.1 zukünftig an anderer Stelle geändert werden muss. So laufen zum Beispiel derzeit die Vorbereitungen für einen Aufstellungsbeschluss für die Flächen westlich des B-Planes Nr. 357.1. Sollte hier eine FNP-Änderung erforderlich werden, würden die Darstellungen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 357.1 im selben Verfahren geändert werden.

Es wird der Hinweis gegeben, dass die Informationen und Darstellungen der Begründung zum B-Plan nicht mit den Eintragungen des sächsischen Altlastenkatasters (SKALA) übereinstimmen.

Für das Planverfahren wurden Bodenuntersuchungen erarbeitet, die dem Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie durch den Eigentümer und Projektentwickler zur Verfügung gestellt wurden.

Leipziger Verkehrsbetriebe

Die Anregung mit dem Ziel einer Verkürzung der Zugangswege zur Bushaltestelle „Olbrichtstraße“ an der Max-Liebermann-Straße mittels einer Verlängerung der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im WA 3 im Geltungsbereich des benachbarten B-Planes Nr. 357.2 „Westlich der Olbrichtstraße – Teil Nord“ bzw. die Weiterführung eines Gehweges im Anschluss an diese Fläche direkt bis zur Max-Liebermann-Straße wird erneut vorgebracht.

Nördlich an den B-Planes Nr. 357.2 „Westlich der Olbrichtstraße – Teil Nord“ grenzt eine Fläche im privatem Eigentum an, deren zukünftige Nutzung als Erstaufnahmeeinrichtung eine Fortführung einer Wegeverbindung verhindert. Die Einrichtung ist nach Aussage des Betreibers zwingend einzufrieden und wird dauerhaft betrieben. Daher kann das Ziel in dem vorgeschlagenen Bereich nicht umgesetzt werden.

Innerhalb des Gebietes werden jedoch mehrere fußläufige Anbindungen in die Umgebung vorgesehen sowie durch den B-Plan gesichert und stehen dem Ziel nicht entgegen.

Es wird eine Optimierungsmöglichkeit mit einer zusätzlichen Bushaltestelle an der Max-Liebermann-Straße weiterverfolgt. Der „Suchraum“ hierfür liegt im Bereich der Flächen westlich der Bebauungspläne 357.1 und 357.2. Über die in den beiden Plänen vorgesehenen Anbindungen nach Westen ist die Erreichbarkeit aus den hier neu entstehenden Quartieren insoweit bereits sichergestellt.

Auch wenn also die angeregten Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieses B-Planes liegen, soll das grundsätzliche Ziel der Anregung, die Optimierung der ÖPNV-Anbindung, bei nachfolgenden Planungen im Umfeld dieses B-Planes entsprechend berücksichtigt werden.

Weiterhin werden Hinweise zum bestehenden ÖPNV-Netz und dessen Haltestellen gegeben.

Die Hinweise wurden im Kap. 5.6.1 der Begründung aufgenommen.

Mitteldeutscher Verkehrsverbund GmbH

Das Erschließungskonzept ist um Maßnahmen zur Gewährleistung einer angemessenen Bedienung der Gebiete durch den ÖPNV zu ergänzen. Dabei sind zum einen die beiden benachbarten S-Bahn-Stationen optimal herzustellen, indem an der Station Olbrichtstraße an der Nordseite ein zweiter Bahnsteigzugang aus Richtung Westen und an der Station Slevogtstraße neue Zugänge von Osten vorgesehen werden.

Die genannten Maßnahmen liegen außerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes. Innerhalb des Gebietes werden mehrere fußläufige Anbindungen in die Umgebung vorgesehen und durch den B-Plan gesichert. Eine weitere Anbindung an die Station Olbrichtstraße wird als langfristiges Ziel von der Stadt Leipzig verfolgt. Innerhalb der Planung kann eine Anbindung nicht umgesetzt werden, da nach Aussage der Deutschen Bahn, die u.a. auch für die Bahnhöfe zuständig ist, eine weitere Anbindung nicht erforderlich und nicht gewünscht ist.

Weiterhin steht die Inanspruchnahme notwendiger Flächen im Widerspruch zur Umsetzung einer Maßnahmenfläche zum Erhalt der geschützten Zauneidechse.

Die Anbindung an die S-Bahn-Station Slevogtstraße ist mit der Entwicklung der westlich angrenzenden Flächen zu betrachten. Der B-Plan trifft Festsetzungen, um eine Verbindung nach Westen zu gewährleisten, und steht somit dem Ziel einer optimalen Anbindung an die S-Bahn-Stationen nicht entgegen.

Aufgrund des unterschiedlichen Höhenniveaus ist voraussichtlich eine kombinierte Aufzug/Treppenanlage oder alternativ eine Rampenanlage für die behindertengerechte Anbindung notwendig. Die Stadt Leipzig hat eine Machbarkeitsuntersuchung zur Anbindung beauftragt. Vorbereitend zu den Planungen auf dem westlich angrenzenden Gelände wird die Stadt Leipzig gemeinsam mit der Deutschen Bahn, dem Zweckverband für den Nahverkehrsraum Leipzig (ZVNL) und dem Mitteldeutschen Verkehrsverbund (MDV) weitere Abstimmung zu den Realisierungschancen und -maßnahmen hinsichtlich weiterer S-Bahn-Haltestellenzugänge durchführen. Eine im Rahmen dieses Verfahrens mögliche Berücksichtigung der Anregungen zur Entwicklung hin zu einer noch besseren Erschließung, erfolgt mit vorstehendem Vorgehen. Wenngleich eine Realisierung der Maßnahmen durchaus auch schon zeitgleich mit der Entwicklung der Bauareale in den Bebauungsplänen Nr. 357.1 und 357.2 denkbar ist.

Im Zuge des Ausbaus der S-Bahn-Strecke Leipzig-Halle wurde für den S-Bahn-Haltepunkt Slevogtstraße bereits eine weitere Zuwegung von Osten untersucht. Diese Optimierungsmöglichkeit käme insbesondere weiteren Wohnbaupotenzialen (westl. der Kasernenareale) zugute.

Weiterhin sollte die Einrichtung einer zusätzlichen Bushaltestelle in der Max-Liebermann-Straße vorgesehen werden, welche durch kurze Fußwege an das Planungsgebiet anzubinden wäre.

Hier kann eine Verbesserung der Anbindung erreicht werden, wenn über das zukünftig zu entwickelnde Gebiet im Westen dieses Plangebietes eine wegemäßige Anbindung nach Norden realisiert wird und dann dort ggf. eine Neuordnung der Haltestellenstruktur erfolgt; über die konkrete Ausgestaltung von Anbindung und Haltestellen-Standorten ist dann zu entscheiden. Über die in den beiden Plänen vorgesehenen Anbindungen nach Westen ist die Erreichbarkeit aus den hier neu entstehenden Quartieren insoweit bereits sichergestellt.

Stadtreinigung Leipzig

Es wird darauf hingewiesen, dass Wendeanlagen frei von ruhendem Verkehr sein müssen und eine entsprechende Beschilderung Voraussetzung für die ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist.

Im Erschließungskonzept Kapitel 9.3 der Begründung wurde bereits darauf hingewiesen. Parallel zum B-Plan wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Projektentwickler und der Stadt Leipzig geschlossen, in dem eine Erschließungsplanung als Bestandteil des Vertrages den gegebenen Hinweis berücksichtigt.

Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

Es wird empfohlen, Hinweise zu Regelungen des Lagerstättengesetzes und SächsABG zu berücksichtigen.

Der Hinweis wurde im Anhang I der Begründung aufgenommen.

8.4 Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf erfolgte durch öffentliche Auslegung des Entwurfes des B-Planes, seiner Begründung sowie der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Zeitraum vom 13.09.2016 bis zum 12.10.2016 Abs. (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Aus der Öffentlichkeit wurden 4 Stellungnahmen zum Entwurf des B-Planes abgegeben.

Planungsrelevante Anregungen und Hinweise sind vor allem wie folgt zu nennen (*kursive Angaben*) und wurden in der Planung wie angegeben berücksichtigt:

Umweltverband

Der B-Plan wird in den Teilen, welche den Artenschutz und die relevanten Ziele des Umweltschutzes betreffen, abgelehnt. Dies betrifft v.a. die kaum vorhandenen Kompensationsmaßnahmen für die Verletzung, Entwertung und teilweise Entfernung der Brut-, Lebens- und Jagdräume der nachgewiesenen Vogel- und Fledermausarten.

Begründet wird dies im Einzelnen wie folgt:

Im Geltungsbereich des B-Planes befinden sich in Form von höhlenreichen Einzelbäumen gesetzlich geschützte Biotope nach § 21 Sächsisches Naturschutzgesetz. Diese sollen im Zuge der Beräumung des Geländes weichen und durch Neupflanzungen ersetzt werden. Jungbäume stellen aber für viele Jahre keinen adäquaten Ersatz für alte Bäume mit zahlreichen Nistmöglichkeiten dar.

Der damit einhergehende Verlust wurde berücksichtigt. Der Wertausgleich erfolgte nicht „1:1“, sondern nach den geltenden Vorschriften der Baumschutzsatzung der Stadt Leipzig. Darüber hinaus werden Nistkästen als Ersatz für verloren gegangene Nistplätze angebracht. Die Zahl bemisst sich nach der Beurteilung durch den zugrundeliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.

Die Feststellung des Umweltberichtes, dass Lebensraum verloren geht, aber gleichzeitig keine wesentliche Beeinträchtigung der Vegetation stattfinden soll, ist unglaubwürdig.

Im Grünordnungsplan wird deutlich dargelegt, dass der Verlust von bestimmten Lebensräumen durch die Herstellung anderer Qualitäten in Summe bewertet wird. Die Vegetationsflächen werden sich aufgrund von Entsiegelungsmaßnahmen insgesamt vergrößern.

Die Artenschutzmaßnahmen sind unzureichend. Dies betrifft zu einen die Anbringung nur eines Spaltenkastens für Fledermäuse, bei 2 nachgewiesenen Quartierkomplexen und 3 bis 6 im Plangebiet auftretenden Fledermausarten, als auch die insgesamt 11 Nistkästen für verschiedene Vogelarten.

Zu den Fledermausarten:

Im Rahmen der alten Erfassung des Jahres 2010 (Ökostation Borna) wurde aufgrund von Fraß- und Kots Spuren in Gebäude 1 resümiert, dass von zwei Quartierkomplexen ausgegangen werden kann (Vgl. S. 48 Kartierbericht). Die zwei angenommenen Quartierkomplexe konnten in den nachfolgenden Kartierungen (2014 und 2015) nicht belegt werden.

Die faunistischen Erhebungen im Jahre 2014 (Ökostation Borna) erbrachten lediglich einen Nachweis (Fraßspuren): „...Hinweise auf eine Nutzung des Untersuchungsgebietes sowie der Gebäude durch Fledermäuse konnten nur am Objekt 1 (im WA 1) durch Fraßspuren (Falterflügel) erbracht werden. Dies deutet auf einen Fraßplatz der Gattung Langohr (*Plecotus spec.*) hin. Weitere Spuren (Kot, Präsenznachweise) konnten nicht erbracht werden...“ (Vgl. S. 23 Kartierbericht).

Im Rahmen der aktuellen Erhebungen in den Außenbereichen des Geländes (2015, Ökotox) wurden hingegen keine Hinweise auf eine Nutzung festgestellt: „...Im Zuge der durchgeführten Detektorbegehungen erfolgten weder für dieses Objekt (Objekt 1 im WA 1) noch für die weiteren Gebäude Beobachtungen von Ausflügen oder sonstige Beobachtungen, die auf eine Quartiernutzung durch Fledermäuse hindeuten würden...“ (Vgl. S. 12 Kartierbericht).

Fazit: Aufgrund der aktuellen Erfassungsergebnisse 2014/2015 wurde aus gutachterlicher Sicht von maximal einem Quartier ausgegangen (Langohren, Objekt 1 im WA 1). Darauf basierend wurde die Kompensationsmaßnahme festgelegt (1 Kasten). Weitere Maßnahmen sind nicht notwendig. Sollten sich jedoch im Rahmen der bauvorbereitenden und -begleitenden Artenschutzkontrollen Hinweise auf weitere vorkommende Arten ergeben, werden entsprechende Maßnahmen ergriffen. Vgl. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (S. 38): „...Sollten erneute Begutachtungen (vgl. Tötungsverbot) Kenntnisse zur Nutzung von Quartierstrukturen an Gebäuden erbringen, sind diese ebenso zu ersetzen...“

Alle weiteren aktuell nachgewiesenen Fledermausarten sind entweder lediglich im Überflug (Großer Abendsegler, Mückenfledermaus) oder Jagdhabitat (Breitflügelfledermaus) nachgewiesen (keine Ausgleichsmaßnahme).

Zu den Vogelarten:

Ersatzmaßnahmen sind lediglich für die nachgewiesenen Brutvogelarten der Gruppe der Gebäude-/Höhlenbrüter vorgesehen (acht Kästen Hausrotschwanz, drei Kästen Gartenrotschwanz, Blau- und Kohlmeise), nicht jedoch für die nachgewiesenen Gehölzbrüter ohne Gefährdungsstatus. Zur Begründung sei an die Argumentation im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen (S. 30):

„...Die teilweise Entwertung des Geltungsbereiches als Bruthabitat ungefährdeter Arten der Freibrüter ist für den Zustand ihrer lokalen Populationen nicht relevant. Es sind im Siedlungsbereich von Leipzig wie beispielsweise in den westlich und nördlich anschließenden Flächen ausreichend geeignete Gehölzflächen durch diese Arten besiedelbar. Nach Bauende können verbliebene oder neu gepflanzte Bäume und Sträucher wieder als Nistplatz genutzt werden. Bei Neupflanzungen wird auf die Verwendung einheimischer Gehölze geachtet...“

Fazit: Weitere Kompensationsmaßnahmen sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand aus gutachterlicher Sicht nicht notwendig. Sollten sich jedoch im Rahmen der bauvorbereitenden und -begleitenden Artenschutzkontrollen Hinweise auf weitere vorkommende Arten ergeben, werden entsprechende Maßnahmen ergriffen. Vgl. dazu artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (S.33): „...Sollten vor oder während der Baumaßnahme weitere Hinweise auf genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten der potenziell vorkommenden, gefährdeten oder streng geschützten Arten (Grünspecht, Schwarzspecht, Mittelspecht, Mäusebussard, Waldohreule, Goldammer, Dohle, Rauchschwalbe) auftreten, ist der Bauablauf anzupassen und die zu ergreifenden Maßnahmen (z. B. Anlage von Ersatzbrutstätten) sowie das weitere Vorgehen mit der zuständigen Behörde abzustimmen...“

Werden weitere Fledermäuse und/oder Vögel bei der Biologischen Baubegleitung festgestellt, so regelt die Naturschutzbehörde in dem dann erforderlichen Bescheid insbesondere auch den Ersatz.

Durch die Wiedernutzung des Geländes besteht nicht, wie in der Begründung zum B-Plan ausgeführt, eine normale Störungsintensität, sondern durch den Verlust von ungestörten Brut-, Jagd- und Lebensräumen ist eine erhebliche Beeinträchtigung gegeben.

In Kapitel 7.2.3.2 der Begründung zum B-Plan ist ausgeführt: Die Wiedernutzung des Geländes beinhaltet eine normale Störungsintensität im menschlichen Siedlungsraum und wurde daher für Brutvögel und Fledermäuse als nicht erheblich gewertet. Mit der Realisierung entsprechender Ersatzmaßnahmen (Nistkästen, Fledermausquartiere) werden die Brut- und Lebensstätten der betroffenen besonders geschützten Arten nicht ersatzlos beseitigt und dadurch sind die Abweichungen mit den Belangen des Naturschutzes vereinbar.

Dies versteht sich als „normale Störungsintensität“ im Vergleich zu anderen städtischen Standorten.

Die Planung ist insbesondere in Bezug auf die Fledermausarten wegen des Verschlechterungsverbots gemäß FFH-Richtlinie umfangreich zu überarbeiten und es sind weitere Vermeidungs-/Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen vorzusehen.

Es werden keine weiteren Maßnahmen vorgesehen, da die bisher vorgesehenen dargelegten Gründe aus gutachterlicher Sicht ausreichend sind.

Die Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung ist fehlerhaft und dringend zu überarbeiten:

Dies zum einen, weil das Landschaftsbild im Bestand mit nur 0 Punkten bewertet wurde bzw. die erneute Bebauung eine Aufwertung um 261.765 Punkten nicht rechtfertigen würde. Zum anderen ist die Begründung zur Wertpunktesteigerung durch den geringeren Versiegelungsgrad ggü. dem Bestand nur begrenzt gültig, weil teilversiegelte Flächen unter Umweltgesichtspunkten nur eingeschränkt nutzbar sind, da ein Biotop sich darauf nicht entwickeln kann und Boden- sowie Wasserrfunktionen nicht vollumfänglich möglich sind.

Die aufgeführten Punkte wurden bereits berücksichtigt.

Die Bewertung der Maßnahme erfolgte vorrangig verbal argumentativ. Die Errechnung der Wertpunkte stellt in diesem Zusammenhang eine numerische Untermauerung der getroffenen Ansätze dar. Der Verlust bestimmter ruinen- und brachenspezifischer Lebensräume wurde beachtet und entsprechend gewertet. Die Vergabe der Wertpunkte erfolgte nach dem Leipziger Modell. Auch wenn das „Landschaftsbild“ einer teilweise abgebrannten und ruinösen Militärbrache subjektiv hochwertiger gesehen werden kann, bleibt die Einschätzung unverändert.

Folgende Fakten wurden für die Bewertung des aktuellen Landschaftsbildes in den Ansatz gebracht:

Ehemalige militärische Anlagen, sehr stark beeinträchtigt: I geringe und mehr als drei schwere Beeinträchtigungen:

gB I : Vegetations- und Biotopstrukturen wenig vielfältig;

hB I : hoher Versiegelungsgrad,

hB2: unzureichende Erschließung, öffentliche Nutzbarkeit stark eingeschränkt (offiziell unzugänglich),

hB3: Angstraum (Treffpunkt für Kriminalität),

hB4: verbracht und verwahrlost

Folglich waren 0 Wertpunkte zu vergeben. Das Leipziger Modell lässt diesbezüglich keinen Ermessensspielraum. Dem gegenüber sind „Städtische Großsiedlungsgebiete in hochwertiger

Ausprägung“ mit 30 Wertpunkten in Ansatz zu bringen.

Der Ausgleich für die erforderlichen Eingriffe kann auf dem eigenen Grundstück erfolgen.

Selbst bei einer Annahme von mehr als 0 Punkten bleibt nach dem Ausgleich auf dem eigenen Grundstück im Ergebnis ein Punkteüberschuss.

Die durch die Planung beabsichtigte Zerstörung von gesetzlich geschützten Biotopen ist nicht in der Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung berücksichtigt. Im Bezug auf die Biotope sollte jegliche erdenkliche Maßnahme zum Erhalt ergriffen werden. Sollte ein Verlust unvermeidbar sein, so sind diese Gebiete mindestens in einem Verhältnis 1:4 zu kompensieren. Mit Verweis auf § 30 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), der vorgibt, dass eine Zerstörung oder erhebliche Beeinträchtigung eines gesetzlich geschützten Biotops nach § 30 Abs. 1 BNatSchG nur dann auf Antrag zugelassen werden darf, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können, wird festgestellt, dass dies vorliegend nicht möglich ist.

Der einhergehende Verlust von Bäumen wurde berücksichtigt. Im Vorfeld der Planung wurde geprüft, dass der vorbereitete Eingriff in den Naturhaushalt möglichst gering ist und Biotope nur wenn unvermeidbar betroffen sind. Insofern ist der Hinweis auf weitestgehenden Erhalt von Biotopen mit der Planung umgesetzt. Zudem gibt es nach dem Leipziger Bewertungsmodell Abschläge für geschädigte Bäume, aber keine Aufschläge für geschützte Biotopbäume, so dass die Forderung nach einem Ausgleichsverhältnis von 1 : 4 als unverhältnismässig zu werten ist. Die Bewertung der Maßnahmen erfolgt im Übrigen sowieso vorrangig verbal argumentativ. Die Errechnung der Wertpunkte stellt in diesem Zusammenhang eine numerische Untermauerung der getroffenen Ansätze dar.

Darüber hinaus werden Nistkästen als Ersatz für verloren gegangene Nistplätze angebracht. Die Zahl bemisst sich nach der Beurteilung durch den zugrundeliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.

Um unnötige Verluste bei der Blauflüglige Ödlandschrecke zu vermeiden soll bei der Umsiedlung der biologische Rhythmus der Tiere beachtet werden.

Für die Zauneidechse sollte die Umsiedlungsmaßnahme sich über mehrere Aktivitätsperioden der Tiere erstrecken müssen. Nur so kann sichergestellt werden, dass das Absammeln einigermaßen vollständig geschieht. Es können bis zu 5 Jahre vergehen, ehe die Maßnahme Wirksamkeit entfaltet und selbst dann ist noch unklar, ob die große innerartliche Variabilität der Population gerettet werden konnte. Es ist also äußerste Vorsicht geboten, wenn die genetische Vielfalt nicht beeinträchtigt werden soll, weshalb wir ausdrücklich zu einer mehrjährigen Erfolgskontrolle raten. Da die Beobachtung gezeigt hat, dass Zauneidechsen bei vergangenen Umsiedlungsmaßnahmen dazu neigten das Ansiedlungsgebiet zu verlassen, sollte die Zielfläche vorübergehend eingezäunt werden. Hierbei ist besonders auf im eingegrenzten Gebiet zu achten; kann dies nicht garantiert werden, muss ggf. zugefüttert werden. Durch einen nur von einer Seite zu überwinden Geländeabsturz oder reusenartigen Zaunöffnungen kann die Abwanderung verhindert und gleichzeitig die Zuwanderung ermöglicht werden. Insgesamt sehen wir die Umsiedlungsmaßnahme als kritisch an, welche bei Durchführung äußert gewissenhaft vollzogen und fachkundlich begleitet werden muss.

Für die Blauflüglige Ödlandschrecke und die Zauneidechse wurde ein Maßnahmenkonzept erarbeitet. Die Umsiedlung erfolgt per mehrmaliger Begehung, Vgl. Maßnahmenkonzept S. 10:

Für die Festlegung des Endes der Fangaktion ist die fachliche Einschätzung über den Erfolg des Absammelns maßgeblich. Nach Möglichkeit sollten die gesammelten Tiere in einem ausgewogenen Geschlechterverhältnis zueinander stehen und ein deutlicher, von weiteren Faktoren wie Witterung, Phänologie oder Störung unabhängiger Rückgang der Fangquoten ersichtlich sein.

Es wird weiterhin ein Monitoring der Ersatzfläche bzw. eine Erfolgskontrolle über 3 Jahre durchgeführt (siehe Maßnahmenkonzept, Kap. 4.8)

Sowohl bauzeitlich als auch darüber hinaus wird ein Schutzzaun zur Abgrenzung der Fläche installiert (siehe Maßnahmenkonzept, S. 9). Die Funktion des Zaunes wird fortwährend im Rahmen der öBB (während der Bauzeit) und im Rahmen des Monitorings überprüft (Vgl. Kap. 4.8 Maßnahmenkonzept). Gleiches gilt für die Einschätzung des Beuteangebotes, die Teil des Monitorings im Rahmen der „...Überwachung der Entwicklung des Ersatzhabitats..., und „...der Überwachung der Funktion/Qualität...“ ist (Vgl. ebenfalls Kap. 4.8 Maßnahmenkonzept). Eine Zufütterung ist nach gegenwärtigem Planungsstand nicht vorgesehen. Die Einschätzung der Notwendigkeit anhand aktueller Gegebenheiten obliegt jedoch der ökologischen Baubegleitung. Der Hinweis zur Integration von einseitig zu überwindenden Geländeabstürzen oder alternativ reusenartiger Zaunöffnungen wird zur Kenntnis genommen und auf nachgelagerter Planungsebene (Ausführungsplanung) beachtet.

Bürger

Die Eigentümer und Entwickler der Grundstücke des B-Planes sowie des nördlich angrenzenden B-Planes 357.2 „Westliche der Olbrichtstraße – Teil Nord“ bitten darum, die öffentliche Verkehrsfläche im Bereich Fehmarnner Straße um einen Meter in Richtung Osten zu verschieben.

Die Planzeichnung wurde entsprechend angepasst.

Durch die Verschiebung sind ausschließlich die beiden Projektentwickler also keine Dritten berührt. Die Umsetzbarkeit der übrigen Festsetzungen bleibt erhalten. Da die einzig Betroffenen gleichzeitig die Hinweisgeber sind und deren Forderungen entsprochen wurde, bestand keine Notwendigkeit, erneute Beteiligungen durchzuführen. (Näheres dazu siehe Kap. 4)

9. Städtebauliches Konzept

Die ehemalige Militärliegenschaft „Werk Motor“ soll als hochwertiges Quartier unter Berücksichtigung des denkmalgeschützten Gebäudebestandes und der Freianlagen revitalisiert und entwickelt werden. Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude bleiben erhalten, werden entsprechend saniert und für unterschiedliche Wohnformen umgebaut. Der Gebäudebestand wird durch Neubauten ergänzt und enthält neben Wohngebäuden einen geringen untergeordneten Anteil für Dienstleistungsbetriebe wie Gastronomie und ergänzende Nutzungen. Insgesamt sind ca. 260 Wohneinheiten geplant.

Das im Norden angrenzende Gelände der ehemaligen Heeresbäckerei wird ebenfalls revitalisiert. Auch hier wird der denkmalgeschützte Bestand saniert und durch Neubauten ergänzt. Hier entstehen weitere ca. 410 Wohneinheiten.

Der Gestaltungsplan (Anhang IV der Begründung zum B-Plan) bildet das städtebauliche Konzept ab.

9.1 Bebauungs-/Nutzungskonzept

Der Gebäudebestand und dessen Ergänzungen ordnen sich um das zentrale Rondell – den ehemaligen Reitplatz. Die Sanierung der im Osten an der Olbrichtstraße liegenden Gebäude (Sanierungsmaßnahmen Haus 1-3) wurde auf Grundlage von § 34 BauGB bereits genehmigt. Die Gebäude bleiben jedoch im Geltungsbereich enthalten, um die beabsichtigte städtebauliche Situation langfristig zu sichern.

Im Süden wird das unter Denkmalschutz stehende Gebäude (ehemalige Reithalle/Haus 4) beidseitig durch zwei Neubauten (Haus 11 und 12) ergänzt. Damit wird der zentrale Bereich nach Süden räumlich gefasst. Die beiden Neubauten orientieren sich in ihrer Dimension an dem Bestandsgebäu-

de. Die denkmalgeschützten Gebäude werden innerhalb der bestehenden Gebäudekubatur saniert, wobei Bestandsgebäude wie die Reithalle neue Geschosse erhalten. Nordwestlich werden dem denkmalgeschützten ca. 115 m langen Bestandsgebäude (Haus 8) drei Neubauten (Haus 13-15) gegenübergestellt. Diese vermitteln städtebaulich angemessen zwischen dem Bestandsgebäude und den westlich in der Nachbarschaft liegenden Speichergebäuden. Von den ehemaligen Pferdeställen im Norden bestehen nur noch die unter Denkmalschutz stehenden Kopfbauten. Diese werden durch Reihenhäuser im historischen Duktus ergänzt (Haus 5-7).

Alle Gebäude werden, neben einigen Büronutzungen und einer gastronomischen Nutzung, überwiegend wohnungswirtschaftlich entwickelt. Neben dem familiengerechten Wohnen sind auch Sonderwohnformen vorgesehen. Ca. 70 Wohneinheiten sollen behindertengerecht, ein Neubau mit zwölf Wohneinheiten auch rollstuhlgerecht entwickelt werden. Soziale Einrichtungen sind im Gebiet des B-Planes selbst nicht vorgesehen.

9.2 Erschließungskonzept

Das Areal wird stadträumlich durch das zentrale Rondell – den ehemaligen Reitplatz – definiert. Über diesen werden die einzelnen Gebäudeeinheiten erschlossen. Das Areal wird über eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt von der Olbrichtstraße erschlossen, die straßenbegleitenden Bestandsgebäude an der Olbrichtstraße werden somit rückseitig erschlossen. Damit bleiben die vorhandenen Vorgartenzonen mit ihrem Baumbestand erhalten.

Vom Rondell, welches öffentlich nutzbar ist und die Quartiersmitte definiert, verlaufen private Stichstraßen (Teile der Usedomer Straße und Rügener Straße) nach Norden. Diese dienen neben der Nutzung durch die Feuerwehr auch der Entsorgung durch die Stadtreinigung. Entsprechend sind am Ende ausreichend dimensionierte Wendeanlagen vorgesehen, die durch entsprechende Beschilderung frei vom ruhenden Verkehr gehalten werden. Die öffentliche Erschließung verläuft vom Rondell nach Westen und wird nach Norden fortgeführt. Dort wird sie zukünftig an die Erschließung des nördlich angrenzenden B-Plangebiet Nr. 357.2 angebunden und somit eine Ringschließung entstehen.

Um die Vorhaben unabhängig voneinander entwickeln zu können, wird im B-Plangebiet temporär ein Wendemöglichkeit vorgesehen. Dieser ist so dimensioniert, dass eine Befahrung mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug möglich ist.

Die Errichtung und Nutzung des Wendehammers zugunsten der Entwicklung des Plangebietes wird im städtebaulichen Vertrag geregelt. Im Südwesten ist eine verkehrliche Anbindung vorgesehen, die die westlichen Brachflächen bei einer zukünftigen Entwicklung erschließen kann. Das Areal soll zukünftig als Tempo-30-Zone ausgewiesen werden.

Die künftig öffentlichen Straßen werden einseitig durch Fußwege begleitet. Die privaten Stichstraßen werden als Mischverkehrsflächen ausgeführt. Neben den begleitenden Fußwegen werden weitere Fußwegverbindungen geschaffen.

Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind im Gebiet zwei Tiefgaragen vorgesehen. Eine befindet sich unterhalb des zentralen Rondells, eine weitere unterhalb der drei Neubauten im Westen des Plangebietes. Die Tiefgaragen bieten 270 unterirdische Stellplätze an. Hier sind auch Ladesäulen zur Stärkung der Elektromobilität vorgesehen. Zudem sind weitere 70 Stellplätze inkl. 8 behindertengerechter Stellplätze oberirdisch vorgesehen. Der Stellplatzschlüssel liegt bei 1:1,3.

An den Hauseingängen werden Fahrradstellplätze angeordnet. Zudem werden Fahrradabstellmöglichkeiten innerhalb der Häuser für die Bewohner vorgesehen.

9.2.1 Verkehrskonzept

Mit der Entwicklung der Plangebiete Nr. 357.1 und Nr. 357.2, welche im direktem funktionalen Zusammenhang liegen, ist davon auszugehen, dass die Gebiete zusätzlichen Verkehr induzieren.

Um einen Überblick über das zu erwartende tägliche Verkehrsaufkommen zu bekommen, ist ein Verkehrsgutachten erarbeitet worden. Dies zeigt neben dem zukünftigen Verkehr auch die Leistungsfähigkeit ausgewählter Knotenpunkte an. Zudem wird dabei das brachgefallene Areal westlich der ehemaligen Kasernenareale „Werk Motor“ und „Heeresbäckerei“ letztlich bis hin zum Friedhofsgelände an der Slevogtstraße als weiteres städtebauliches Entwicklungspotenzial mit betrachtet.

In den Plangebieten ist nach der Fertigstellung und Inbetriebnahme der Bebauung mit folgendem werktäglichen motorisierten Individualverkehr (MIV-Aufkommen) zu rechnen:

B-Plan Nr. 357.1 „Westlich der Olbrichtstraße – Teil Süd“ 1.179 KFZ-Fahrten

B-Plan Nr. 357.2 „Westlich der Olbrichtstraße – Teil Nord“ 920 KFZ-Fahrten

Die Veränderung der Verkehrsstärke geht mit der Veränderung der Leistungsfähigkeit einher. Die Knotenpunkte Max-Liebermann-Straße/Olbrichtstraße und Olbrichtstraße/Viertelsweg weisen durch die Bebauung der Plangebiete wesentlich mehr Verkehrsbelastung auf. Dies führt dazu, dass vor allem die Leistungsfähigkeit des Knotens Max-Liebermann-Straße/Olbrichtstraße nicht mehr ausreichend ist. Der Knotenpunkt Olbrichtstraße/Viertelsweg bleibt auch im Prognosefall weiterhin leistungsfähig.

Um die Leistungsfähigkeit des Knotens Max-Liebermann-Straße/Olbrichtstraße zu verbessern, ist die Signalisierung zu ändern. Unter Berücksichtigung einer dem prognostizierten Verkehrsaufkommen angepassten Signalisierung kann aus verkehrstechnischer Sicht die Verträglichkeit der Entwicklung gewährleistet werden.

9.2.2 Ver- und Entsorgungskonzept

Trinkwasser:

Ein Ringschluss im Bestandsnetz der KWL ist als äußere Erschließung Voraussetzung für die innere Erschließung des Baugebietes (siehe Kap. 5.6.2). Die Anbindung der trinkwasserseitigen Erschließung soll an die vorhandene aktive Trinkwasserleitung in der Olbrichtstraße erfolgen. Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 357.1 erfolgt eine trinkwasserseitige Verbindung an das nördlich angrenzende Baugebiet der „Heeresbäckerei“ (B-Plan Nr. 357.2). Im Kreuzungsbereich Olbrichtstraße/Viertelsweg ist ebenfalls wieder eine trinkwasserseitige Anbindung für die Erschließung der Baugebiete geplant. Damit entsteht ein Ringschluss, welcher die Bereitstellung der Wassermenge und des Versorgungsdrucks sichert. Es ist derzeit von der Errichtung von 262 WE im geplanten Baugebiet auf dem Gelände des ehemaligen „Werk Motor“ auszugehen.

Aufgrund der Ausdehnung des geplanten Baugebietes ist die Anordnung von Unterflurhydranten in der inneren Erschließung erforderlich. Die Dimensionierung der geplanten Trinkwasserleitung richtet sich nach dem Löschwasserbedarf. Die geplante Trinkwasserleitung wird im Straßenraum bzw. im Bereich der Feuerwehraufstellflächen eingeordnet.

Schmutzwasser:

Die abwasserseitige Entsorgung erfolgt im Trennsystem. Die Anbindung kann an den Mischwasserkanal in der Olbrichtstraße erfolgen. Durch die Tiefe dieses Mischwasserkanals zwischen 7,0 und 9,0 m ist eine Freigefälleableitung im Betrachtungsgebiet problemlos gewährleistet. Die neu zu ver-

legenden Schmutz- und Regenwasserkanäle mit Hauptentwässerungsrichtung Osten werden vor der Anbindung zusammengeführt. Die Schmutzwasserentsorgung ist für ca. 260 WE gegeben.

Regenwasser:

Für die Einhaltung des seitens der KWL geforderten Drosselabflusses von 70 l/s ist eine Rückhaltung in Form eines Zwischenspeichers (z. B. Stauraumkanal) notwendig. Die Vorbemessung eines Rückhalterumes erfolgte gemäß DWA-A 117 für eine Häufigkeit von 1 in 5 Jahren ($n = 0,2 \text{ 1/a}$). Demnach ist für die angesetzte reduzierte Gesamtfläche von 1,9972 ha ein Speichervolumen von mind. 344 m³ erforderlich. Das entspricht einem Stauraumkanal DN 2000 mit einer Länge von ca. 140 m. Die Anbindung erfolgt an den Mischwasserkanal in der Olbrichtstraße.

9.3 Grünordnerisches Konzept

Ein hoher Anteil an Grünflächen und Bäumen bestimmt zukünftig den Charakter des Areals. Insbesondere die großkronigen Bäume entlang der Olbrichtstraße und im südlichen Bereich werden erhalten bzw. durch Neupflanzungen ergänzt. Die in diesem Streifen vorhandenen Biotopbäume werden erhalten.

Als historisch bedeutsames Motiv wird das Rondell des ehemaligen Reitplatzes von Kastanien eingefasst. Hier wird der zentrale Treffpunkt eingeordnet. Der Grünzug in Richtung Bahnstrecke im Süden wird entsprechend Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Leipzig erhalten und als Ersatzhabitat für die Zauneidechse entwickelt.

Wege und Plätze mit öffentlichem Charakter werden sich von der Olbrichtstraße in Richtung Westen als eine Abfolge von Aktionsräumen aneinanderreihen. Sie werden mit unterschiedlichen Spiel- und Aufenthaltsangeboten ausgestattet. Die hausnahen Bereiche werden eher einen ruhigeren Charakter haben. Auch diese werden intensiv durchgrünt. Die Eingangsbereiche zu den Häusern werden jeweils mit Stauden- und Gräserpflanzungen markiert.

Fahrradstände und Müllplätze werden jeweils hausnah angeordnet. Letztere werden mit Hecken dicht umgrünt. Aufenthaltsbereiche werden durch Pflanzungen von angrenzenden oberirdischen Pkw-Stellplätzen abgeschirmt, Stellplätze und Fahrwege von Bäumen gesäumt. Die reihenhausartige Nutzungsstruktur der ehemaligen Reithalle wird sich auch im Außenraum abbilden. Hier werden jeweils Privatgärten mit einer Heckeneinfassung mit maximal einem Meter Höhe zugeordnet. In Richtung der öffentlichen Straßen sind jedoch großzügige Flächenzuschnitte zu erhalten, sodass auf diesen Flächen Pflanzungen aus flachwachsenden Sträuchern und Stauden gewünscht sind, um private Bereiche abzugrenzen.

9.4 Energiekonzept

Die Stadt Leipzig verfolgt seit einiger Zeit den sog. „Klimacheck“ für städtebauliche Vorhaben in der Stadt. Dieser umfasst zu einem möglichst frühzeitigen Stand des geplanten Vorhabens sowohl die Aspekte Energieeffizienz (Klimaschutz) als auch die Anpassung an den Klimawandel.

Der Projektentwickler verfolgt auf dem Areal die Idee einer autarken, dezentral organisierten Energieversorgung. Den gesetzgeberischen Zielsetzungen – namentlich die Erhöhung des Anteils regenerativen Energie im Energie-Mix, damit verbunden den Ausbau der Kraft-Wärme-Kopplung, dezentrale Erzeugung von Wärme und Strom, erzeugungsnaher Verbrauch – wird in dem hier verfolgten Energiekonzept voll entsprochen.

Die Versorgung des Areals mit Wärme und elektrischer Energie erfolgt mittels der Installation einer Kaskade von 4 Blockheizkraftwerken (BHKW's) mit einer Gesamt-Leistung von ca. 2.500 kW thermischer und 200 kW elektrischer Leistung im Haus 3. Diese speisen ein Nahwärmenetz, welches das Areal mit Wärme für Heizzwecke und zur Erzeugung von Warmwasser versorgt. Parallel erfolgt

die Einspeisung der elektrischen Energie in das lokale Stromnetz, so dass die bei der Wärmeerzeugung quasi als „Abfallprodukt“ anfallende elektrische Energie direkt vor Ort eingespeist wird. Die BHKWs werden durch zwei sogenannte „Spitzenlastkessel“ unterstützt, welche – wie es der Name sagt – im Bedarfsfalle zusätzlich Wärme zur Verfügung stellen. Für die Heizungszentrale ist ein in Bezug auf Größe, Schallschutz und Statik ausreichend dimensionierter Standort im Haus 3 des Areals vorgesehen. Für die Heizzentrale läuft derzeit das Genehmigungsverfahren.

Zudem ist vorgesehen auf den Neubauten im Gebiet Solaranlagen (Photovoltaik und Solarthermie) zu installieren, welche in das Wärme- bzw. Stromverteilnetz des Areals eingebunden werden.

Die dezentrale Erzeugung und Verbrauch von Wärme- und elektrischer Energie ist aus vielfacher Hinsicht zukunftsicher und wegweisend:

- Es werden die immensen Leitungsverluste die beim weiten Transport gleichjeder Energie auftreten deutlich reduziert
- Es kann durch eine areal-orientierte Energieerzeugung die Leistung der BHKW's sehr viel näher am tatsächlichen Bedarf ausgerichtet werden; im 15-Minuten-Takt wird der tatsächliche Verbrauch im Areal erfasst und so die Erzeugung optimiert.
- Es besteht durch die Installation eines Nah-Wärme-Netzes jederzeit die Möglichkeit, den Medienträger zur Wärmeerzeugung anzupassen (z.B. Pellets, Bio-Gas oder pflanzliche Öle)
- Es gibt durch das Nahwärmenetz darüber hinaus die Möglichkeit, weitere regenerative Erzeuger einzubinden (z. B. Solarthermische Anlagen, Erdwärme, Wärmepumpen)
- Durch die hohe Redundanz der Energie-Erzeuger (insgesamt 6 Aggregate) ist höchste Ausfallsicherheit gegeben, selbst beim Ausfall des öffentlichen Stromnetzes wäre das Areal noch weitgehend mit Wärme und elektrischer Energie versorgt.

Die Erschließung eines Quartiers mit einem Areal-Netz für Wärme incl. einer dezentralen Erzeugung der benötigten Energie, ist insofern für Kommunen interessant, als dass die energetische Infrastruktur nicht unbedingt um größere Kapazitäten ausgebaut werden muss; insbesondere in bereits erschlossenen Gebieten reduzieren sich ggfs. umfangreiche Tiefbauarbeiten samt damit verbundener Herausforderungen. Auch lassen sich somit ggfs. vorhandene Kapazitäts-Engpässe (zum Beispiel in Fern-Wärme-Netzen) vermeiden.

Damit ist das Energiekonzept im Werk Motor ein Beispiel, welches sich auf zahlreiche vergleichbare Projekte übertragen ließe – insbesondere in den Fällen, in denen im urbanen Bereich größere Objekte (wie z.B. ehemalige Kasernen, Fabrikanlagen o.ä.) revitalisiert werden.

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

10. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verläuft innerhalb der Gemarkung Möckern:

- im Norden entlang der südlichen Grenzen der Flurstücke 242/2, 563/11, 563/20 und 563/12
- im Osten entlang der westlichen Grenzen der Flurstücke 242/6 und 242/8
- im Süden entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 297/10
- im Westen entlang der östlichen Grenze der Flurstücke 563/6, 563/21 und 563/23

In den räumlichen Geltungsbereich wurden alle Flurstücke aufgenommen, für die aufgrund der vorgenannten Sachverhalte und aufgrund der Ziele und Zwecke der Planung ein Planerfordernis anzunehmen war. Der Geltungsbereich des B-Planes hat damit eine Fläche von ca. 5,8 ha.

11. Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet ist im Wesentlichen gegliedert in:

- sechs Baugebiete, jeweils festgesetzt als allgemeine Wohngebiete,
- private Grünflächen sowie
- öffentliche Verkehrsflächen

Die allgemeinen Wohngebiete gruppieren sich weitestgehend um die zentrale Freifläche. Die an der Olbrichtstraße liegenden Flächen werden als allgemeines Wohngebiet WA 1 und WA 2 bezeichnet. Die Sanierungen der darauf befindlichen denkmalgeschützten Gebäude wurden bereits auf der Grundlage von § 34 BauGB genehmigt.

Die im Süden liegenden Flächen werden als allgemeines Wohngebiet WA 3 bezeichnet. Das Baugebiet unterscheidet sich insbesondere hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (Gebäudehöhe) als auch hinsichtlich einzuhaltender Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der Lage an der S-Bahn-Strecke Leipzig-Halle.

Die im Westen liegende Fläche wird als allgemeines Wohngebiet WA 4 bezeichnet und sichert die Nutzung eines denkmalgeschützten Gebäudes.

Die als allgemeine Wohngebiete WA 5 und WA 6 bezeichneten Flächen unterscheiden sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (Gebäudehöhe).

12. Baugebiete

Im Folgenden werden für die in der Planzeichnung festgesetzten Baugebiete die dazu getroffenen Festsetzungen dargelegt, erläutert und begründet. Die zeichnerischen Festsetzungen des B-Planes sind sinngemäß, die textlichen Festsetzungen sind wörtlich wiedergegeben und zum besseren Verständnis kursiv dargestellt.

12.1 Art der baulichen Nutzung

Planzeichnung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt, welches in 6 Teil-Baugebiete (WA 1 bis WA 6) unterteilt ist.

Für alle Teil-Baugebiete werden folgende Festsetzungen getroffen:

Teil B Text, Nr. 1.1

Allgemein zulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):

- a) Wohngebäude,
- b) die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke.

Teil B Text, Nr. 1.2

Ausnahmsweise zulässig sind (soweit sich aus den nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes ergibt):

- a) Anlagen für Verwaltungen
- b) Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Teil B Text, Nr. 1.3

Unzulässig sind (soweit sich aus der nachfolgenden Festsetzung nichts anderes ergibt):

- a) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
- b) Anlagen für sportliche Zwecke,
- c) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- d) Gartenbaubetriebe,
- e) Tankstellen.

[§ 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO]

Teil B Text, Nr. 1.4

Abweichend zur Textfestsetzung Nr. 1.3 a) sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden ausschließlich bis 150 m² Verkaufsfläche allgemein zulässig.

[§ 1 Abs. 9 BauNVO]

Teil B Text, Nr. 1.5

Abweichend zur Textfestsetzung Nr. 1.3 c) sind Solaranlagen ausschließlich auf Dachflächen zulässig, wenn diese auf Flachdächern angebracht werden.

[§ 1 Abs. 9 BauNVO]

Begründung:

Die Bauflächen werden als Wohngebiet (WA) festgesetzt, da sie vorrangig dem Wohnen vorbehalten bleiben sollen.

Mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden der für das Plangebiet beabsichtigte Nutzungscharakter bestimmt und auf die künftige Nutzung im Plangebiet ausgerichtet. Darüber hinaus soll gewährleistet werden, dass die angestrebte künftige Nutzung des Gebietes in umweltverträglicher Art und Weise umgesetzt und an die umgebende Nutzungsstruktur angepasst werden kann.

Die Einwohnerzahl von Leipzig stieg im September 2015 laut amtlichen Melderegister der Stadt auf 560.647 Einwohner. Die Wanderungsgewinne haben sich im Vergleich zu 2010 verdoppelt. Insbesondere die Altersgruppe der 18-35-Jährigen wächst, darunter sind auch viele Familien mit Kindern. 2014 gab es erstmals nach der Wende einen Geburtenüberschuss. Angesichts dieser dynamischen Bevölkerungsentwicklung, die auch die positivste Prognose der Leipziger Bevölkerungsvorausschätzung nicht vorhergesehen hat, ist mit einer weiterwachsenden Nachfrage nach verschiedenen Wohnraumangeboten zu rechnen.

Ziel dieser Festsetzungen ist es, im Rahmen der Zweckbestimmung des Baugebietes als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, eine Feinsteuerung der neben den Wohngebäuden allgemein zulässigen Nutzungen vorzunehmen, insbesondere um Entwicklungen im Baugebiet, die zu Konflikten mit der Wohnnutzung sowohl im Baugebiet selbst, als auch in dessen Umfeld führen können, zu vermeiden.

Die Baugebiete sollen überwiegend der Wohnnutzung vorbehalten sein und ein ungestörtes Wohnen gewährleisten. Nicht störende Handwerksbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen, sowie Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind zulässig. Es werden bzgl. der zulässigen Nutzungen fast keine Einschränkungen vorgenommen, da hierfür kein Planungserfordernis erkennbar ist.

Die zulässigen Nutzungen entsprechen weiterhin der städtebaulichen Zielstellung ein Wohnquartier zu entwickeln, welches aufgrund seiner eigenen Größe und der Entwicklung in angrenzender Bereichen auch den Bedarf an ergänzenden Nutzungen wie bspw. der Versorgung des Gebietes dienende Läden oder Schank- und Speisewirtschaften hat.

Weiterhin soll die Möglichkeit bestehen, Anlagen für Verwaltungen unterbringen zu können, um die Wohnanlage betreuen zu können. Eine ähnlich untergeordnete Bedeutung kommt Betrieben des Beherbergungsgewerbes im Plangebiet zu, die ebenfalls ausnahmsweise zulässig sind.

Auswirkung der Festsetzung 1.3 ist, dass Anlagen für sportliche Zwecke, soweit sie vom § 4 Abs. 2 BauNVO erfasst werden, im Baugebiet nicht zulässig sind. Aufgrund der möglichen Größe und Flächeninanspruchnahme von sportlichen Anlagen und dem damit verbundenen Sportlärm (bei Freianlagen) und des Zu- und Abgangsverkehrs ist von wesentlichen Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung auszugehen.

Darüber hinaus besteht im Plangebiet für die weiteren ausgeschlossenen Nutzungen wie bspw. Anlagen für sportliche Zwecke kein Bedarf. Es sind im Plangebiet wohngebietstypische kleinteilige Strukturen geplant, die auf das Plangebiet in Nutzung und Wirkung reflektieren. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen stellen in der Regel größere Strukturen dar und dienen nicht nur der „Versorgung“ des Plangebietes. Störwirkungen, z.B. durch eine intensivere Flächeninanspruchnahme oder höheres Verkehrs- und Parkaufkommen, sind nicht gewünscht.

Kleinere Ladengeschäfte mit einer Verkaufsfläche von weniger als 150 m² Fläche stehen im Regelfall nicht im Widerspruch zum Ziel der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, da durch sie keine negativen oder schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu befürchten sind. Außerdem sind sie oft von großer Bedeutung für kleinere Handwerks- bzw. handwerksbezogene Dienstleistungsbetriebe und damit auch für die mittelständische Struktur im Stadtteil bzw. auch in der ganzen Stadt. Sie sind aber auch von Bedeutung für die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (z.B. kleine Bäckerei, Fleischerei) und erfüllen als Treffpunkt gerade für ältere Menschen auch eine identitätsstiftende Funktion für die unmittelbare Nachbarschaft. Dadurch sind positive Effekte zu Gunsten der Stärkung und Entwicklung des Siedlungsbereiches zu erwarten.

Es ist weiterhin vorgesehen, auf den Neubauten mit Flachdächern im Gebiet Solaranlagen (für Photovoltaik und Solarthermie) zu installieren, welche in das Wärme- bzw. Stromverteilnetz des Areals eingebunden werden. Mit der Festsetzung 1.5 wird dem Ziel Rechnung getragen.

12.2 Maß der baulichen Nutzung

Teil B Text, Nr. 2.1

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für die allgemeinen Wohngebiete mit 0,4 festgesetzt.

[§ 16 Abs. 2 Nr.1 BauNVO]

Teil B Text, Nr. 2.2

Die zulässige Grundfläche im WA 5 darf durch Stellplätze mit ihren jeweiligen Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen (z.B. Tiefgaragen) bis zu einer GRZ von 0,65 überschritten werden.

[§ 19 Abs. 4 BauNVO]

Begründung:

Ziel ist eine städtebaulich optimale Nutzung dieser Flächen für die vorgenannte Art der baulichen Nutzung. Dem wird mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) Rechnung getragen. Dies ist erforderlich, um die notwendigen baulichen und sonstigen Anlagen (Parkflächen) komprimiert am Standort zu verorten.

Auf die Fessetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) kann verzichtet werden, da im B-Plan die GRZ und die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt wurde. Im Rahmen des Planverfahrens wurde dennoch geprüft, ob die GFZ gem. § 17 BauNVO eingehalten wird. In allen Teilen ist dies gegeben.

Durch die im städtebaulichen Konzept vorgeschlagenen Hauptbaukörper bleibt die zulässige GRZ von 0,4 eingehalten und wird sogar unterschritten.

Aus dem Flächenbedarf des ruhenden Verkehrs als auch aufgrund der Zielstellung der denkmalgerechten Sanierung des Bestandes ergibt sich die Notwendigkeit die Obergrenze der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für das Baugebiet WA 5 zu überschreiten. Um dem notwendigen Stellplatzbedarf gerecht zu werden, ist eine Tiefgarage vorgesehen. Diese wird begrünt und entsprechend überdeckt. In Summe werden gemäß Freiraumkonzept innerhalb des Baugebietes WA 5 ca. 7.500 m² (61%) durch die Hauptbaukörper, die erforderlichen Stellplätze und sonstigen Flächen versiegelt.

Die höhere Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,4 für allgemeine Wohngebiete nach § 19 Abs. 4 BauNVO begründet sich daraus, dass

1. der Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz gesichert werden soll,
2. eine siedlungsstrukturell passende bauliche Dichte durch die behutsame städtebauliche Ergänzung durch Neubauten angestrebt wird,
3. die Bestandssituation einen höheren Versiegelungsgrad aufweist, als durch die Planung erzeugt wird und damit die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens nicht nur als geringfügig bewertet, sondern auch verbessert werden können und
4. eine Reduzierung der GRZ zur Folge hätte, dass die zweckentsprechende Grundstücksnutzung als Wohngebiet wesentlich erschwert werden würde.

Weiterhin wird durch diese Konzentration dafür Sorge getragen, dass an anderer Stelle für diese Zwecke keine Flächen in Anspruch genommen werden müssen und somit nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Belichtung, Besonnung, Belüftung) werden nicht beeinträchtigt.

Planzeichnung

Gemäß Planeinschrieb wird die zulässige Geschossigkeit in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 6 mit zwingend 3 Vollgeschossen, in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 4 mit zwingend 4 Vollgeschossen und im allgemeinen Wohngebiet WA 5 mit zwingend 5 Vollgeschossen festgesetzt.

[§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO]

Planzeichnung

Gemäß Planeinschrieb ist eine maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in m über NHN für die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO]

Begründung:

Mit den Höhenvorgaben soll der denkmalgeschützten Bausubstanz entsprochen und die Ergänzung durch Neubauten gemäß städtebaulichem Konzept in ihrer Höhe geregelt werden. Damit soll zusätzlich zur hier gleichfalls festgesetzten maximalen Geschossigkeit eine höhenmäßige Harmonie des Ensembles bei Wahrung der denkmalgeschützten Bausubstanz bewirkt werden. Die Höhenregelung ist zudem auf die nördlich angrenzende Entwicklung des B-Planes Nr. 357.2 „Westlich der Olbrichtstraße – Teil Nord“ abgestimmt.

Eine bekannte Höhe von 128,0 m ü. NHN ist die derzeit vorhandene natürliche Geländehöhe an der östlichen Grenze des Plangebietes am Einfahrtsbereich an der Olbrichtstraße.

12.3 abweichende Bauweise

Teil B Text, Nr. 3.1

In den mit „a 1“ beziehungsweise „a 2“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind die Gebäude in abweichender Bauweise wie folgt zu errichten:

a 1) Die Länge der Baukörper darf 50,00 m überschreiten.

a 2) Es ist jeweils eine Hausreihe zulässig.

Begründung:

Zur Sicherung des historischen Erscheinungsbildes des Areals und der damit verbundenen denkmalgeschützten Bausubstanz, wird die Festsetzung der abweichenden Bauweise als adäquates städtebauliches Mittel angesehen. Die Festsetzung ermöglicht größere Gebäudelängen als 50,00 m und steht einem Erhalt des denkmalgeschützten Bestandes nicht entgegen.

Die Festsetzung dient weiterhin der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes. Geplant sind neben der Sicherung des historischen Bestandes weitere Reihenhäuser innerhalb des WA 6, die die jeweiligen bestehenden Kopfbauten verbinden.

Planzeichnung

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden zeichnerisch durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

[§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO]

Teil B Text, Nr. 3.2

Sofern die Abstandsflächen gewahrt bleiben, ist ein Vortreten von Balkonen über die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen um maximal 3,00 m zulässig.

[§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO]

Begründung:

Das Gebiet des B-Planes zeichnet sich durch seine städtebaulich integrierte Lage mit Grundstücken entlang der Olbrichtstraße aus. Städtebaulich maßgebende Raumkanten und Baufluchten sind damit

in diesem Bereich gegeben. Hier können Baufluchten in von Norden nach Süden verlaufender Richtung abgeleitet werden, die als zugehörige überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster) durch Baulinien entlang der Straße markiert wurden. Zudem wird die Eingangssituation ins Gebiet gefasst.

Überdies soll der historische Reitplatz städtebaulich gefasst werden. Daher werden die anliegenden überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des Rondells durch Baulinien definiert.

Weiterhin soll der Straßenraum entlang der Verbindungsstraße (Fehmarner Straße) zum nördlich angrenzenden Plangebiet B-Plan 357.2 „Westlich der Olbrichtstraße – Teil Nord“ definiert werden. Aus diesen Gründen werden die umgebenden Baufenster auf der zugewandten Seite entsprechend durch Baulinien definiert.

Für die Fassung der anderen überbaubaren Grundstücksflächen genügt die Festsetzung von Baugrenzen, weil sich dort die festgesetzten Baufensterabmessungen eng an die jeweils in ihnen vorgesehenen Baukörper anlehnen und somit die städtebauliche Gesamtkonzeption unterstützen.

Die Bautiefen ergeben sich überwiegend aus dem vorhandenen Gebäudebestand und den Anforderungen an Bautiefen, die eine ausreichende Belichtung gewährleisten. Die Baufenster definieren die jeweiligen Hauptbaukörper, welche den städtebaulichen Raum prägen. Für die Neubauten werden überbaubare Grundstücksflächen so dimensioniert, dass die geplanten Geschosswohnungsbauten und Reihenhäuser entsprechend des städtebaulichen Konzeptes realisierbar sind.

Für Balkone und Terrassen besteht die Möglichkeit, die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen nur im beschränkten Maß zu überschreiten. Dies ergibt sich aus der Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes aber auch aus dem Ziel, dass der städtische Raum zukünftig über die Hauptbaukörper und nicht über die Terrassen und Balkone geprägt werden soll.

Teil B Text, Nr. 3.3

Vor der nördlichen Baugrenze des allgemeinen Wohngebietes WA 4 beträgt die Abstandsflächentiefe 4,8 m.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB]

Begründung:

Laut § 6 Abs. 5 SächsBO beträgt die Tiefe der Abstandsflächen in der Regel 0,4 H (Höhe), mindestens jedoch 3 m. Höhe in diesem Sinne ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die Abweichung betrifft den nördlich einzuhaltenden Abstand der baulichen Anlage zum nördlich angrenzenden Grundstück und dessen fünfgeschossiger Bebauung. Bei einer Gebäudehöhe von max. 18 m würde die reguläre Tiefe der Abstandfläche (0,4 H) 7,2 m betragen. Vor der nördlichen Außenwand genügt hier jedoch als Tiefe der Abstandfläche 4,8 m. Dies entspricht dem Abstand bis zur Grundstücksgrenze.

Somit werden vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt. Da dies aus den nachfolgend genannten städtebaulichen Gründen erforderlich ist, wird die entsprechende Möglichkeit gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB genutzt: Bei den überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebietes WA 4 handelt es sich um einen unter Denkmalschutz stehenden Gebäudebestand mit historisch bedingten Abstandsflächen, der planungsrechtlich gesichert werden soll. Zur Konversion des Gebäudebestands ist eine vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsflächentiefe entsprechend notwendig.

Gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 6 SächsBO sind derartige abweichende Maße der Abstandsflächentiefen zulässig, soweit dies u.a. zur Verwirklichung der Festsetzungen einer städtebaulichen Satzung erforder-

derlich ist und eine ausreichende Belichtung sowie der Brandschutz gewährleistet sind. Mit den festgesetzten Abstandsflächen ist dies gegeben. Das Gebäude befindet sich direkt an einer zukünftigen öffentlichen Straße und ist für die Feuerwehr von der Straße aus gut erreichbar.

Es ist weiterhin durch die getroffenen Festsetzungen sichergestellt, dass in dem betroffenen Bereich keine weiteren Gebäude errichtet werden können, was eine gute Belichtung der Gebäude gewährleistet.

In Abwägung der privaten Eigentümerinteressen mit dem Abstandsflächenrecht der SächsBO ist ein Teilrückbau der Gebäude um die regulären Abstandsflächen einzuhalten nicht gerechtfertigt.

13. Tiefgaragen und Stellplätze

Planzeichnung

Innerhalb der Planzeichnung sind Flächen für Tiefgaragen und oberirdische Stellplätze zeichnerisch festgesetzt.

Teil B Text, Nr. 4.1

Tiefgaragen sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig.

Teil B Text, Nr. 4.2

Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für oberirdische Stellplätze zulässig.

Teil B Text, Nr. 4.3

Sonstige Garagen einschließlich Carports sind unzulässig.

[§ 12 Abs. 6 BauNVO]

Begründung:

Die erforderlichen Stellplätze werden im Gebiet überwiegend in Tiefgaragen untergebracht. Diese sind jeweils von der öffentlichen Verkehrsfläche erreichbar. Die dafür erforderlichen Flächen werden zeichnerisch als Flächen für Tiefgaragen festgesetzt. Weitere Stellflächen, vor allem für den Besucherverkehr, werden oberirdisch vorgesehen. Private Carports oder Garagen sind nicht vorgesehen. Damit wird das beabsichtigte Erschließungskonzept umgesetzt und die Unterbauung bzw. Versiegelung auf das notwendige Maß begrenzt.

Weitere Nebenanlagen wie Müllstandorte oder Fahrradstellplätze sind innerhalb der Baugebiete zulässig.

14. Nebenanlagen

Teil B Text, Nr. 5:

Im WA 1 und WA 2 sind in den Bereichen zwischen den Baulinien und der Olbrichtstraße Nebenanlagen unzulässig.

[§ 14 Abs. 1 BauNVO]

Begründung:

Zum Erhalt der historischen Vorgartenzone an der Olbrichtstraße soll der Bereich von Nebenanlagen freigehalten werden um die historische Bausubstanz und die örtliche Situation nicht zu beeinträchtigen.

15. Verkehrsflächen

Planzeichnung

Die erforderlichen Flächen für die Erschließung des Gebietes werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Begründung:

Die als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Teile der Rügener Straße, Usedomer Straße und Fehmarner Straße stellen die Haupteerschließung dar und ermöglichen als Teil des öffentlichen Straßennetzes eine effiziente und uneingeschränkte öffentliche Nutzung des Plangebietes. Diese besteht gemäß Erschließungskonzept aus der Fahrbahn (5,5 m) und einem einseitig begleitenden Fußweg (2,5 m). Die Bruttobreite der Verkehrsfläche beträgt 8,75 m inkl. Rückenstützen, um die technisch notwendigen Bestandteile realisieren zu können.

Die Verkehrsflächen sollen zukünftig im nördlich angrenzenden B-Plangebiet Nr. 357.2 fortgeführt werden. Dadurch sollen beide Gebiete verkehrstechnisch verbunden werden und somit eine Ringschließung entstehen.

Die Straßenverkehrsfläche (Fehmarner Straße) im Nordwesten des Geltungsbereiches verringert sich aufgrund der derzeit vorhandenen Grundstücksgrenzen. Durch den angrenzenden B-Plan Nr. 357.2 „Westlich der Olbrichtstraße – Teil Nord“ wird zur Ergänzung ebenfalls eine Fläche als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Damit ist gewährleistet, dass die zur Realisierung einer öffentlichen Verkehrsfläche notwendigen Flächen planungsrechtlich gesichert sind. Um die Vorhaben unabhängig voneinander entwickeln zu können, wird im allgemeinen Wohngebiet WA 5 temporär eine WenDEMöglichkeit vorgesehen. Diese ist so dimensioniert, dass eine Befahrung mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug möglich ist.

Neben den öffentlichen Straßenverkehrsflächen dienen auch private Straßenflächen der Erschließung des Gebietes. Diese werden gem. Kap. 18 über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

16. Grünflächen

Planzeichnung

In der Planzeichnung sind die privaten Grünflächen zeichnerisch festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

Begründung:

Die private Grünfläche GF 1 sichert den Erhalt des historischen Rondells, welches das Areal freiräumlich definiert. Die Fläche ist teilweise durch eine Tiefgarage unterbaut. Deren Zulässigkeit wird über die Festsetzung Nr. 4.1 geregelt.

Die private Grünfläche GF 2 verfolgt das übergeordnete Ziel des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes eines Grünzuges an der südlich angrenzenden Bahntrasse mit der Einhaltung der Funktion als Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiet. Zudem wird auf der Fläche ein erforderliches Ersatzhabitat für die Zauneidechse umgesetzt.

Die Festsetzung der Flächen als private Grünflächen ist so gewählt worden, um deutlicher den städtebaulichen und übergeordneten Zielen des Erhalts freiräumlicher Strukturen zu entsprechen.

17. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Teil B Text, Nr. 6.1

Die Befestigung von privaten Stellplätzen und Wegen, einschließlich der Aufstellflächen für die Feuerwehr, ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen oder ergänzend an deren Rand auf den privaten Grundstücksflächen versickern kann. Es sind ausschließlich helle Oberflächenbeläge zu verwenden.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Begründung:

Ziel der Festsetzung ist es, die Oberflächenversiegelung auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Mit der Versickerung eines Teils des anfallenden Regenwassers auf diesen Flächen soll erreicht werden, dass der Abfluss verringert wird. In geringem Maße kann dadurch das Oberflächenwasser zur Grundwasserneubildung beitragen.

Die Reduzierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß leistet zudem ihren Beitrag, die Bodenfunktionen weitgehend zu erhalten. Vollflächig bodenversiegelnde Materialien sollen daher nur dort verwendet werden, wo dies zur Sicherung der tatsächlichen Nutzungsintensität unvermeidlich ist. Die Anlage von privaten Stellplätzen und Wegen in wasseraufnehmenden/wasserdurchlässigen Materialien wie beispielsweise Rasengitter, Schotterrasen oder Ökopflaster mit hohem Fugenanteil verringert zudem die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima im Vergleich zu einer Vollversiegelung.

Mit der Festsetzung kann den im Gebiet vorhandenen lokalklimatischen Belastungen entgegengewirkt werden. Die Verwendung heller Oberflächenbeläge trägt zur Minimierung einstrahlungsbedingter Aufheizung der Bodenoberfläche bei.

Neben der beabsichtigten Befestigung der Oberflächen mit wasseraufnehmenden und/oder wasserdurchlässigen Materialien bzw. Materialkombinationen mit einem entsprechenden Abflussbeiwert wird das auf den versiegelten Oberflächen anfallende Niederschlagswasser in Form eines Stauraumkanals zurückgehalten und gedrosselt in das öffentliche Mischwassersystem der KWL eingeleitet. Im Plangebiet ist von schlechten Versickerungsbedingungen im Baugrund auszugehen. Diese lassen gemäß Entwässerungsbericht (seecon 2015) keine Muldenversickerung zu. Aufgrund der geringen Durchlässigkeit kann wahrscheinlich nur ein geringer Anteil (< 5 % bezogen auf die Grundstücksfläche) des Niederschlagswassers versickert werden. Vor diesem Hintergrund ist am Standort aus baugrundtechnischer Sicht eine vollständige Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich und ein Anschluss an das öffentliche Mischwassersystem notwendig.

Artenschutzmaßnahmen:

Teil B Text, Nr. 6.2.1

Innerhalb des Plangebietes ist jeweils ein Nistkasten für Blaumeise, Gartenrotschwanz und Kohlmeise an bestehenden Bäumen anzubringen.

Teil B Text, Nr. 6.2.2

Innerhalb des Plangebietes sind insgesamt acht Nistkästen für den Hausrotschwanz an jeweils unterschiedlichen Gebäuden anzubringen.

Teil B Text, Nr. 6.2.3

An dem Gebäude im WA 1 ist ein Fledermausspaltenkasten anzubringen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Begründung:

Durch die geplanten Bau- und Sanierungsarbeiten kommt es zur Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verschiedener Vogel- und Fledermausarten. Dies stellt einen Verbotstatbestand entsprechend § 44 Abs.1 BNatSchG dar. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), die die kontinuierliche ökologische Funktionalität sichern würden, sind aufgrund des geforderten ausreichenden zeitlichen Vorlaufs nicht möglich.

Parallel zum B-Planverfahren wurden Ausnahmen von den Verboten des § 44 BNatSchG nach § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt, für die die festgesetzten FCS-Maßnahmen eine geforderte Voraussetzung darstellen. Die Genehmigung der Anträge wurde im Februar 2016 in Aussicht gestellt.

Um eine Verschlechterung des günstigen Erhaltungszustands zu verhindern bzw. die Verbesserung eines schlechten Erhaltungszustandes nicht zu behindern, werden spezielle kompensatorische Maßnahmen getroffen, die als „Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands“ oder als FCS-Maßnahmen bezeichnet werden. Sie dienen dazu, einen günstigen Erhaltungszustand (Favourable Conservation Status) zu bewahren.

Da die vollständige ökologische Wirksamkeit der festgesetzten Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erst nach einigen Jahren erreicht ist, verbleiben zunächst nachteilige Auswirkungen für höhlen- und gebäudebewohnende Tierarten (Vögel und Fledermäuse). Zur Überbrückung dieses zeitlichen Defizits sind Nistkästen und Fledermausquartiere im festgesetzten Umfang innerhalb des Plangebietes anzubringen. Aus den spezifischen Habitatanprüchen der vom Eingriff betroffenen Tierarten resultieren die einzelnen Anforderungen an die jeweiligen Ersatzquartiere. Eine Kombination von Ersatzmaßnahmen ist bei einzelnen Arten mit ähnlichen Habitatanprüchen sowohl fachlich vertretbar als auch hinsichtlich einer schnellen Besiedlung effizient.

Planzeichnung

Innerhalb der Planzeichnung sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Teil B Text, Nr. 6.2.4

Innerhalb der in der Planzeichnung mit M bezeichneten Maßnahmenfläche sind geeignete Habitate für die Zauneidechse anzulegen, indem folgende Zielzustände der Fläche herzustellen sind:

<i>Anteil der Fläche</i>	<i>Zielzustand</i>
25 %	<i>dornige Sträucher</i>
15 %	<i>Altgras, Staudenflur</i>
20 %	<i>dichtere Ruderalvegetation</i>
30 %	<i>lückige Ruderalvegetation auf überwiegend grabbarem Substrat</i>
10 %	<i>Habitatelemente als Sonnen- und Eiablageplätze sowie Winterquartiere.</i>

Die Flächen sind regelmäßig von Gehölzaufwuchs, der vom Zielzustand abweicht, zu befreien, die Strukturelemente auszubessern und in Richtung Norden einzuzäunen. Die Erhaltung ist dauerhaft zu sichern.

Teil B Text, Nr. 6.2.5

Zur Kompensation von nicht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgleichbaren Beeinträchtigungen bzgl. des Artenschutzes wird eine Maßnahme herangezogen, die dem Plange-

biet insgesamt zugeordnet wird. Auf den Flurstücken 563/6 (3.210 m²) und 297/2 (6.040 m²) der Gemarkung Möckern sind geeignete Habitate für die Zauneidechse anzulegen, indem folgende Zielzustände der Fläche herzustellen sind:

<i>Anteil der Fläche</i>	<i>Zielzustand</i>
25 %	<i>dornige Sträucher</i>
15 %	<i>Altgras, Staudenflur</i>
20 %	<i>dichtere Ruderalvegetation</i>
30 %	<i>lückige Ruderalvegetation auf überwiegend grabbarem Substrat</i>
10 %	<i>Habitatelemente als Sonnen- und Eiablageplätze sowie Winterquartiere.</i>

*Die Flächen sind regelmäßig von Gehölzaufwuchs, der vom Zielzustand abweicht, zu befreien, die Strukturelemente auszubessern. Die Erhaltung ist dauerhaft zu sichern.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]*

Begründung:

Die Festsetzung der geeigneten Habitate für die Zauneidechse dient dem Artenschutz. Es handelt sich um eine FCS-Maßnahme (Favourable Conservation Status). Um eine Verschlechterung des günstigen Erhaltungszustandes wie geboten zu verhindern oder die Verbesserung eines schlechten Erhaltungszustandes nicht zu behindern, können spezielle kompensatorische Maßnahmen eingesetzt werden, die üblicherweise als „Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands“ oder als FCS-Maßnahmen bezeichnet werden, da sie dazu dienen, einen günstigen Erhaltungszustand zu bewahren.

Im Umgriff des B-Plangebietes befindet sich ein Lebensraum der Zauneidechse, in den durch das Vorhaben eingegriffen wird. Schon das Fangen und Umsiedeln führt zur Auslösung eines Verbotes entsprechend § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, da es verboten ist, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Beim Vorgang der Umsiedlung kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zum o.g. Verbotstatbestand kommt.

Es wurde parallel zum B-Planverfahren eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt. Darin wurde detailliert die Maßnahme definiert. Es wird ein Ersatzhabitat für die Zauneidechse im Geltungsbereich des B-Planes selbst und auf angrenzenden Flurstücken entlang der südlich gelegenen S-Bahntrasse geschaffen. Die Bestätigung der Ausnahme wurde im Februar 2016 in Aussicht gestellt.

Ziel der Maßnahme ist die Schaffung eines Biotopkomplexes mit optimalen Lebensraumbedingungen für die Art. Durch gezielte Entbuschungsmaßnahmen ist der Gehölzbestand auf der Maßnahmenfläche auf maximal 25 % zu beschränken. Auf der dann halboffenen Fläche sind verschiedene Einzelbiotope bzw. Strukturelemente anzulegen und strukturartig zu verteilen.

Die einzelnen Strukturen stehen dabei nicht allein, sondern bilden in ihrer Gesamtheit ein Mosaik aus Freiflächen und Deckungsbereichen, also einen reich strukturierten und heterogen gestalteten Lebensraum. Die einzelnen Strukturelemente bieten dabei meist eine Kombination aus Sonnen-, Versteck- und Rückzugsplätzen. Zur Eiablage dienen grabbare Substrate, die als Sandlinsen, Sandhaufen, Sandwälle mit Süd-Exposition angelegt werden. Diese Strukturelemente sind gem. Festsetzung regelmäßig auszubessern.

Als Winterquartiere sind zusätzlich Gabionen oder Steinhaufen anzulegen. Für weitere Versteckmöglichkeiten und Sonnenplätze sind Totholz- und Reisighaufen zu schaffen, die gleichzeitig ein ausreichendes Beuteangebot gewährleisten. Die fertiggestellte Maßnahmenfläche ist mittels reptilensicherem Schutzzaun bauzeitlich Richtung Norden zu umzäunen. Im Bereich des Fußes der bestehenden Mauer, die sich auf der Maßnahmenfläche befindet, sind idealer Weise Öffnungen zu schaffen, um Austauschbeziehungen zur Bahnfläche herzustellen.

Die Maßnahme ist bereits zum Eingriffszeitpunkt fertigzustellen und dauerhaft über den Eingriffszeitpunkt hinaus über diese Festsetzung gesichert, sodass die Funktionalität der Stätte kontinuierlich gewährleistet wird. Eine dauerhafte Sicherung ist über die entsprechenden Baulasten oder Dienstbarkeiten möglich. Der Rechtsplan schafft die Grundlage hierfür. Zur Vermeidung des Eintretens des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG wird das gesamte B-Plangebiet vor der Bau-
feldberäumung zwischen März und September eines Jahres abgesammelt und die Individuen in die o. g. Ersatzhabitatbereiche umgesetzt. Ein Rückwandern einzelner Tiere aus der Maßnahmenfläche Richtung Norden in das übrige Areal ist durch entsprechende Schutzvorkehrungen wie beispielsweise das Aufstellen eines Zaunes zu verhindern.

18. Mit Geh,- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Planzeichnung

In der Planzeichnung sind Flächen festgesetzt, welche mit Geh,- Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]

Begründung:

Geh,- Fahr- und Leitungsrechte

Um die Erschließung von Teilen des Gebietes zu gewährleisten, werden die dafür notwendigen Flächen mit Geh,- Fahr- und Leitungsrechten belastet. Die damit belegten Straßenteile erschließen die einzelnen Baugebiete und sollen als private Mischverkehrsflächen ausgeführt werden. Die Bruttobreite der Verkehrsfläche liegt bei 6,0 m, um die technisch notwendigen Bestandteile realisieren zu können. Den Belangen der Versorgung (Brandschutz, Rettungsweg, Abfallentsorgung) ist Rechnung getragen.

An den privaten Straßen sind Wendemöglichkeiten vorgesehen, um eine Befahrung durch die Stadtreinigung zu ermöglichen.

Neben den privaten Straßenflächen dienen auch öffentliche Straßenflächen der Erschließung des Gebietes. Diese werden gem. Kap. 15 als öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Geh- und Fahrrechte

Die Festsetzung von Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit gewährleistet die uneingeschränkte öffentliche Nutzung.

Um die Vorhaben der benachbarten B-Plangebiete Nr. 357.1 „Westlich der Olbrichtstraße – Teil Süd“ und 357.2 „Westlich der Olbrichtstraße – Teil Nord“ unabhängig voneinander entwickeln zu können, wird im allgemeinen Wohngebiet WA 5 temporär eine Wendemöglichkeit vorgesehen. Die Wendemöglichkeit ist so dimensioniert, dass eine Befahrung mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug möglich ist. Sollte kein Bedarf an der Errichtung der Wendemöglichkeit bestehen, da die öffentliche Verkehrsfläche (Fehmarner Straße) in beiden Plangebieten realisiert wurde und damit der Ringchluss zur Olbrichtstraße hergestellt ist, kann auf die Nutzung der Fläche in dieser Form verzichtet werden.

Gehrechte

Die Festsetzung von Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit gewährleistet die uneingeschränkte öffentliche Nutzung sowie die Anbindung an die umgebenden Gebiete. Auf diesen Flächen ist auch die Befahrung durch den Radverkehr erlaubt.

19. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Teil B: Text, Nr. 7

Hinweis: Für erforderliche resultierende Schalldämmmaße der Außenbauteile nach DIN 4109 sind an den festgesetzten Baulinien/Baugrenzen Lärmpegelbereiche entsprechend der Nebenzeichnung maßgebend. Für abweichende bzw. zurückspringende Fassadengestaltungen ist durch schalltechnische Gutachten nachzuweisen, dass die maßgeblichen Innenraumpegel eingehalten werden. Schutzbedürftige Räume, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung > 50 dB(A) nachts besitzen, sind nach VDI-Richtlinie 2719 mit schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Planzeichnung

*In der Planzeichnung wird eine Fläche für die Errichtung einer Lärmschutzanlage festgesetzt.
[§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]*

Begründung:

Der vorliegende B-Plan verfolgt das Ziel, die vorhandene Brachfläche zu reaktivieren und die Innenentwicklung des Stadtteils zu fördern. Dies macht aufgrund der Lage zum südlich angrenzenden Gleiskörper eine detaillierte Auseinandersetzung mit den Anforderungen des Schallschutzes notwendig. Die innerhalb und außerhalb des Plangebietes verlaufende ca. 2 m hohe Mauer wurde bei der Berechnung der Schallprognose berücksichtigt. Diese mindert die Lärmimmissionen, die von Süden durch den Bahnverkehr in das Plangebiet eingetragen werden.

Für den Verkehrslärm wurden das prognostizierte Verkehrsaufkommen innerhalb des Gebietes gem. Verkehrsgutachten, sowie die Straßen Olbrichtstraße und Max-Liebermann-Straße angenommen.

Aus der schalltechnischen Untersuchung geht hervor, dass eine der Umgebung entsprechende Schallimmissions-Situation durch passive Maßnahmen in Form von schallgedämmten Außenbauteilen erreicht werden kann. Für die zu berücksichtigenden Baufelder sind für die jeweiligen Fassaden-seiten geschossweise Lärmpegelbereiche angegeben worden, um die Belastungen, die sowohl vom Schienen- als auch vom Fahrverkehr ausgehen, zu kompensieren. Diese liegen zwischen Lärmpegelbereich I und IV. Die Angabe dient dem Schutz vor - sowie der Minderung von - schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes aufgrund der zu erwartenden Lärmemissionen.

Die Lärmimmissionen des Schienenverkehrs könnten alternativ durch eine aktive Maßnahmen in Form einer höheren Lärmschutzanlage parallel zu südlichen Geltungsbereichsgrenze aufgehoben werden. Eine neue, höhere Lärmschutzanlage, mit ca. 4,5 m Höhe, parallel zur bestehenden 2 m hohen Mauer und ein dadurch entstehendes „Niemandland“ zwischen diesen baulichen Anlagen ist städtebaulich nicht gewünscht. Die passiven Maßnahmen in Form von schallgedämmten Außenbauteilen entsprechen auch dem Ziel, auf einen Mauer-/Wandverlauf verzichten zu können.

Bei den an der Olbrichtstraße befindlichen drei Baufeldern liegen Baugenehmigungen vor. Mit der Sanierung werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen.

Die Fassadenabschnitte, in denen gemäß DIN 4109 passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Außenlärm am Gebäude vorzusehen sind, wurden in der Nebenzeichnung des B-Planes gekennzeichnet. Damit wird in Verbindung mit den Aussagen im Teil B: Text klargestellt, dass für diese

Bereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in Verbindung mit VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und Zusatzeinrichtungen“ passive Schallschutzmaßnahmen zur Erhöhung der Schalldämmung der Umfassungsbauteile schutzbedürftiger Wohnbereiche zum Schutz vor den Immissionen, die sich aus den Belastungen des Schienen- als auch des Fahrverkehr ergeben, vorzusehen sind.

Weiterhin ist für bestimmte Fassaden angegeben, dass für diese Bereiche Schlaf- und Ruheräume nach VDI-Richtlinie 2719 mit schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten sind. Auf dieser Grundlage soll so eine ausreichende Luftwechselrate garantiert werden. Hier sollte bei der Grundrissgestaltung darauf geachtet werden, dass Schlafzimmer nach Möglichkeit an den lärmärmeren Fassaden angeordnet werden.

Die o.g. bestehende Mauer befindet sich in ihrem Verlauf im Eigentum des Projektentwicklers und bietet die Grundlage für die rechtliche Sicherung über Baulasten oder Dienstbarkeiten. Für den Fall, dass der Erhalt der Mauer aufgrund eines unverhältnismäßigen Sanierungs- bzw. Erhaltungsaufwand nicht gesichert werden kann, hält der B-Plan eine alternative Lösung vor. Es werden Flächen im notwendigen Umfang für den Bau einer Lärmschutzanlage entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Der Sachverhalt mit Angabe der notwendigen Höhe von 4,5 m wird zudem im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Mit Umsetzung der Maßnahmen werden insgesamt gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen.

20. Grünordnerische Festsetzungen

Teil B Text, Nr. 8.1

Für die nachstehenden Festsetzungen werden die Pflanzqualitäten wie folgt definiert:

<i>Pflanzklasse A Straßenbäume</i>	<i>StU* mindestens 20-25 cm, Hochstamm Kronenansatz in mindestens 2,5 m Höhe (Lichtraumprofil)</i>
<i>Pflanzklasse B Bäume auf privaten Grundstücken</i>	<i>StU mindestens 18-20 cm, Hochstamm</i>
<i>Pflanzklasse C Bäume auf privaten Grundstücken</i>	<i>Halbstamm oder Heister</i>
<i>Pflanzklasse D Sträucher</i>	<i>Pflanzgröße 60-80 cm, mindestens zwei Sträucher pro m²</i>

**StU = Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe*

Alle festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

Begründung:

Die Festsetzung der Pflanzqualitäten dient neben dem städtebaulichen Erscheinungsbild der Sicherung der Mindestqualitäten der festgesetzten Anpflanzungen und darüber der Sicherung der Mindestwertigkeiten im Rahmen der Ausgleichsbilanzierung. Weiterhin tragen sie zu einem homogenen Erscheinungsbild der Neupflanzungen bei und erzielen relativ schnell einen hohen ökologischen Wert für das Gebiet.

Planzeichnung

*In der Planzeichnung sind Standorte zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzt. (PlanzV. 13.2.1)
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]*

Teil B Text, Nr. 8.2

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind folgende Bäume zu pflanzen:

- a) Innerhalb GF 1 in einem Abstand von 2,7 m zur Verkehrsfläche gefüllt-blühende Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum* 'Baumannii') (Pflanzklasse A). In Abhängigkeit von den konkreten Standortbedingungen sind Abweichungen parallel zu den angrenzenden Verkehrsflächen um bis zu 2 m zulässig.*
- b) Innerhalb WA 2 in einem Abstand von mindestens 2 m parallel zur Olbrichtstraße, Winter-Linden (*Tilia cordata* i. S.) (Pflanzklasse A). In Abhängigkeit von den konkreten Standortbedingungen sind Abweichungen parallel zur Olbrichtstraße um bis zu 5 m zulässig.*
- c) Innerhalb WA 6 in einen Abstand von 4 m zur Rügener Straße gefüllt-blühende Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum* 'Baumannii') (Pflanzklasse A). In Abhängigkeit von den konkreten Standortbedingungen sind Abweichungen parallel zur Rügener Straße um bis zu 2 m zulässig.*

Begründung:

- a) Das Ziel dieser Festsetzung ist ein Erhalt der historisch angelegten Struktur des Rondells, umsäumt von Kastanien. Die Vitalität der im Bestand vorhandenen Kastanien ist als mittel bis überwiegend gering einzuschätzen. Sie sind teilweise abgängig. Ein Erhalt der Bestandsbäume ist demzufolge, mit Ausnahme von drei Exemplaren an der Nordseite des Rondells, nicht möglich. Dennoch soll mit der Neupflanzung der gefülltblühenden Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum* 'Baumannii') das historisch bedeutsame Motiv des zentral gelegenen Rondells, durch eine stadtklimafeste und einer gegenüber Schädlingen wie der Miniermotte weniger anfälligen Art, hervorgehoben werden. Die festgesetzten Straßenbäume auf privaten Flächen bieten dem Nutzer der Straße Orientierung (positive Wirkung auf das Landschaftsbild) und spenden der Verkehrsfläche Schatten (Verbesserung des Klimas, Staubbinding, Windbremsung, Sauerstoffproduktion und Verminderung der Aufheizung). Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Tiefgarage besteht ein ca. 5,5 m breiter Bereich auf privaten Flächen innerhalb dessen die Bäume mittig gepflanzt werden sollen. Das Straßenbaumensemble strukturiert somit den Straßen- und Siedlungsraum im Plangebiet.
- b) Über diese Festsetzung wird eine stadträumlich wichtige Verkehrsverbindung betont. In Ergänzung der bereits vorhandenen Baumreihe entlang der Olbrichtstraße, darunter auch Winter-Linden, soll diese im Baugebiet WA 2 parallel zur Verkehrsfläche fortgeführt werden. Diese Baumreihe betont dabei einerseits die lineare Struktur der Olbrichtstraße und schirmt andererseits die dahingehend verursachten Staubemissionen ab. Diese Festsetzung steht im Zusammenhang mit der zur Nachpflanzung der Biotopbäume bei Abgang festgesetzten Pflanzung von Winter-Linden im WA 1. Somit wird das Motiv zur Anlage einer Winter-Linden-Reihe fortgeführt.
- c) Die zur Anpflanzung festgesetzten Straßenbäume auf privaten Flächen stehen in Verbindung mit dem Erhalt von Bestandsbäumen des Rondells (vgl. TF 8.8) und ergänzen das historische Motiv in diesem Bereich. Sie bieten dem Nutzer der Rügener Straße Orientierung. Die aus beiden Festsetzungen entstehende Straßenbaumreihe strukturiert die Landschaft und schafft dauerhaften Lebensraum.

Teil B Text, Nr. 8.3

Die Baugrundstücke sind folgendermaßen zu begrünen:

a) Innerhalb WA 5 sind in einem Abstand von maximal 1 m parallel zur westlich gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche sechs Hainbuchen (Carpinus betulus) (Pflanzklasse A) zu pflanzen.

b) Je angefangene 250 m² nicht überbaubarer Baugrundstücksfläche im WA 1 bis WA 5, einschließlich der begrünten Flächen über Tiefgaragen dieser Bereiche, ist mindestens ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum (Pflanzklasse B) zu pflanzen.

c) Die nicht überbaubaren Baugrundstücksflächen des WA 6 sind mit mindestens einem standortgerechten Obstbaum (Pflanzklasse C) je Grundstück der geplanten Hausreihen zu begrünen.

d) Je angefangene 25 m² Baugrundstücksfläche, sind standortgerechte Laubsträucher (Pflanzklasse D) zu pflanzen.

Pflanzmaßnahmen nach Festsetzungen Nr. 8.2 b), 8.5, 8.8 und 8.9, die die vorstehend festgesetzten Mindestanforderungen erfüllen, werden angerechnet.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

Begründung:

Mit den Gehölzen wird ein hoher Durchgrünungsgrad im Bebauungsplangebiet und damit verbunden eine positive Wirkung auf das Landschaftsbild erzielt. Zusätzlich ergeben sich günstige Wirkungen auf den Belang Klima (ausgeglichene Verdunstung) und die Tierwelt (Lebens- und Nahrungsraum für Schmetterlinge, Vögel etc.). Zudem erfolgt auch mit dieser Festsetzung, analog allen anderen grünplanerischen Festsetzungen, ein Beitrag zum Ausgleich für die naturschutzfachlichen Eingriffe im Zuge der Gebietsentwicklung.

Im Rahmen dieser Festsetzung werden die Anordnung und die Arten der anzupflanzenden Bäume und Sträucher, ausgenommen TF 8.3 a), nicht explizit vorgegeben. Diese sind auf den Grundstücken so vorzunehmen, dass grundstücksbezogen eine sinnvolle Flächenstrukturierung entsteht. Die Festsetzung der Begrünung mit Laubsträuchern wird eine attraktive, räumlich wirksame Pflanzung innerhalb der Freiflächen geschaffen. Durch die Regelung, bleibt der gestalterische Spielraum gewahrt und sichert die ökologische Bewertung als Hausgarten nach dem Leipziger Bewertungsmodell ab. Mit der Regelung, dass mindestens 2 Sträucher pro m² zu pflanzen sind (siehe Pflanzklasse D) soll eine dichte und raumwirksame Erscheinung der vertikalen Freiraumstrukturen erreicht werden.

Die Anrechnung der – nicht explizit festgesetzten – Bestandsbäume soll deren Erhalt ermöglichen (vgl. hierzu TF 8.9).

Über die Festsetzung 8.3 a) wird eine wichtige Verkehrsverbindung betont. Die Fehmarner Straße stellt die direkte Verbindung zum anschließenden Bebauungsplangebiet der „Heeresbäckerei“ dar. Mit der festgesetzten Baumreihe wird eine Orientierungsachse festgelegt, die mit der Baumreihe ihr stadträumliches Gewicht erfährt. Diese Baumreihe übernimmt in Verbindung mit dem Straßenraum und den angrenzenden Gartenflächen die Aufgabe der freiräumlichen Gliederung. Aufgrund der räumlichen und strukturellen Bedeutsamkeit dieser Baumreihe und aus gestalterischen Gründen, wurde die anzupflanzende Baumart Hainbuche (Carpinus betulus) festgesetzt.

Hinweis: Abstände der Pflanzungen zu Nachbargrundstücken sind entsprechend dem sächsischen Nachbarschaftsrecht zu beachten.

Teil B Text, Nr. 8.4

Für die private Grünfläche (GF1) mit der Zweckbestimmung Parkanlage gilt:

- a) Zusätzlich zur Textfestsetzung Nr. 8.2 a) ist die Flächen in ihrer Gesamtheit zu begrünen.*
 - b) Auf der darin befindlichen Tiefgarage ist mindestens eine 40 cm starke, durchwurzelbare Substratschicht anzulegen.*
 - c) Es ist eine Anlage eines Kinderspielbereiches auf maximal 1.600 m² zulässig.*
 - d) Es ist eine Ein- und Ausfahrt auf maximal 200 m² zulässig.*
 - e) Es sind vier Tiefgaragenausgänge auf insgesamt maximal 100 m² zulässig.*
 - f) Notwendige Lüftungsanlagen sind zulässig.*
- [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]*

Begründung:

Die Realisierung der Festsetzung ermöglicht im Bebauungsplangebiet eine zusätzliche Aufenthaltsqualität für die Bewohner. Damit verbunden ergeben sich positive Wirkungen auf das Landschaftsbild. Eine Begrünung der Tiefgaragenflächen sorgt für einen Teilausgleich der beeinträchtigten Bodenfunktionen und schafft Ersatz für den versiegelten Boden. Die Anlage einer durchwurzelbaren Substratschicht fördert die Speicherung und Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers und trägt damit zur Reduzierung des Oberflächenabflusses bei. Die Begrünung von Tiefgaragenflächen verbessert das Mikroklima, weil die sommerliche Aufheizung vermindert und Staub gebunden wird.

Die Mindeststärke des Substrataufbaus muss 40 cm betragen, um Rasenflächen, Stauden und Sträuchern auch über eine längere Trockenperiode geeignete Wuchsbedingungen für eine dauerhafte Entwicklung bereitzustellen (ausreichender Wurzelraum zur Wasserversorgung). Dahingehend ergeben sich günstige Wirkungen auf die Belange Klima und Wasser.

Für den gem. Gestaltungsplan beabsichtigten Kinderspielplatz auf der Tiefgarage kann von einer 40 cm starken Substratschicht abgesehen werden. Dies ist erforderlich um bspw. Sandspielkästen errichten zu können.

Teil B Text, Nr. 8.5

Je angefangene vier ebenerdige Stellplätze ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum (Pflanzklasse A) zwischen den Plätzen beziehungsweise unmittelbar am Rand zu pflanzen. Die offene, unversiegelte Bodenfläche (Baumscheibe) je Baum muss mindestens 6 m² betragen, einen Mindestquerschnitt von 2 m aufweisen und ist vor Überfahren zu schützen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

[§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB]

Begründung:

Im Falle der Errichtung von ebenerdigen Stellplätzen sind aus stadtgestalterischen Gründen auf dieser Fläche die festgesetzten Baumpflanzungen vorzunehmen. Mit der Pflanzung von Bäumen im Bereich der Stellplatzanlagen zwischen den Stellplätzen bzw. an den Rändern der jeweiligen Stellplätze wird die optisch störende Wirkung der versiegelten Flächen gemindert. Der Schattenwurf der Großbäume wirkt einer extremen Aufheizung der versiegelten Flächen entgegen und ist gleichzeitig mit einer Komfortwirkung für die Nutzer verbunden. Die Pflanzungen ergänzen die Durchgrünung des Plangebietes.

Teil B Text, Nr. 8.6

Im WA 5 sind die nicht überbaubaren Flächen der gemäß Planzeichnung festgesetzten Tiefgarage

*mindestens mit einer 40 cm starken, durchwurzelbaren Substratschicht anzulegen und zu begrünen.
[§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB]*

Begründung:

Eine Begrünung der Tiefgaragenfläche sorgt für einen Teilausgleich der beeinträchtigten Bodenfunktionen und schafft Ersatz für den versiegelten Boden. Die Anlage einer durchwurzelbaren Substratschicht fördert die Speicherung und Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers und trägt damit zur Reduzierung des Oberflächenabflusses bei. Die Begrünung von Tiefgaragenflächen verbessert das Mikroklima, weil die sommerliche Aufheizung vermindert und Staub gebunden wird. Gleichzeitig werden Grünflächen mit einer hohen Aufenthalts- und Nutzungsqualität geschaffen.

Die Mindeststärke des Substrataufbaus muss 40 cm betragen, um Rasenflächen, Stauden und Sträuchern auch über eine längere Trockenperiode geeignete Wuchsbedingungen für eine dauerhafte Entwicklung bereitzustellen (ausreichender Wurzelraum zur Wasserversorgung).

Teil B Text, Nr. 8.7

Müllstandplätze sind mit einer Laubholzhecke bis 1,80 m Höhe ü. Gelände einzufrieden oder mit einer überdachten Einhausung und Klettergehölzen zu versehen.

[§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB]

Begründung:

Da im Plangebiet freistehende Müllcontainer städtebaulich nicht gewünscht sind, wird eine Einfriedung mit einer Laubholzhecke oder einer überdachten Einhausung festgesetzt. Die Begrünung von Nebenanlagen dient der Entwicklung des Siedlungsbildes und der Straßenraumgestaltung dieses Gebietes. Offene Müllstandplätze vermitteln ein negatives Image und stören das Gestaltungsbild. Die Begrünung solcher Müllstandplätze mit Laubholzhecken dient der optischen Abschirmung und vermindert die negativen Einflüsse. Die optische Abschirmung erfolgt durch Hecken, um durch zusätzliche Vegetationselemente den angestrebten grünen Charakter des Gebiets zu fördern. Durch derartige zusätzliche Begrünungsmaßnahmen werden auch kleinklimatische und faunistische Verbesserungen (Verminderung sommerlicher Aufheizung, Lebensraumfunktion für die Vogelwelt) erreicht.

Ist eine Heckenpflanzung aufgrund begrenzter Platzverhältnisse nicht realisierbar, ist der Müllplatz blickdicht einzuhausen und mit Klettergehölzen zu begrünen. Bevorzugt wird die Einfriedung mit einer Laubholzhecke.

Planzeichnung

In der Planzeichnung sind Flächen zum Erhalt von Bäumen festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]

Teil B Text, Nr. 8.8

*Die Bäume innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Falle des Abgangs hat die Ersatzpflanzung in E 1.1 bis E 1.3 durch jeweils eine Winter-Linde (*Tilia cordata* i. S.) und in E 2 durch gefülltblühende Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum* „Baumannii“) (Pflanzklasse A) zu erfolgen. Diese darf bis zu 2 m parallel zur angrenzenden Verkehrsfläche, jedoch innerhalb der festgesetzten Fläche, verschoben werden.*

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]

Begründung:

Diese Festsetzung dient zunächst dem Erhalt der im Plangebiet vorhandenen Bäume. Dabei handelt es sich einerseits um die nachrichtlich übernommenen Biotopbäume innerhalb der Maßnahmegfläche

E 1.1 beziehungsweise um die Bestandsbäume entlang der Olbrichtstraße sowie um die Kastanien am Rondell.

Ergänzt wird diese Festsetzung um die Möglichkeit eines geringfügigen Versatzes der Baumstandorte. Dieser Versatz der erforderlichen Ersatzpflanzungen resultiert aus der Forderung, die Bäume auch künftig in Reihe, entlang der Grundstücksmauer, zu pflanzen.

Außerdem ist die Ersatzpflanzung der Bäume in E 1.1 bis E 1.3 durch eine geeignete Winter-Linde (*Tilia cordata* i.S.) und in E 2 durch eine gefülltblühende Rosskastanie vorzunehmen. Ziel dieser Festsetzung ist es, den stadträumlich linearen Charakter sowohl der Olbrichtstraße, als auch der Baustrukturen sowie die Erschließung und das Rondell durch ein geordnetes, grünplanerisches Gestaltungselement zu stärken. Bereits im Bestand befinden sich einige Winter-Linden im Bereich der Straßenachse der Olbrichtstraße, die gemäß Gestaltungsplan für den Erhalt empfohlen werden. Die Ersatzpflanzung soll diese Gegebenheit ergänzen und wird über die Textfestsetzung Nr. 8.2 (b) vervollständigt.

Aus ökologischer Sicht sind die standortgerechten, heimischen Bäume wertvoll: sie sind Lebensraum, Nahrungsquelle und potentiell Fortpflanzungshabitat für Tierarten und tragen mit ihrem Schattenwurf und ihren Luft filternden Eigenschaften zur lokalen Klimaverbesserung bei.

Die innerhalb der Flächen zum Erhalt von Bäumen befindlichen Einzelgehölze sind während der Bauphase zu schützen.

Teil B Text, Nr. 8.9

Im Falle des Erhalts von Bäumen im Plangebiet können diese auf die Anpflanzungen nach Textfestsetzung Nr. 8.3 b) angerechnet werden, sofern sie die dort festgesetzten Mindestanforderungen erfüllen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]

Begründung:

Hiermit sind einzelne, teilweise als Spontanaufwuchs hervorgegangene Bäume erfasst, deren Erhalt aufgrund ihrer Größe und Wuchsprägung durchaus sinnvoll ist. Eine Anrechnung auf die Pflanzfestsetzung der Hausgärten soll den Erhalt von Bestandsbäumen fördern. Außerdem gelten die in der vorherigen Festsetzung genannten positiven, ökologischen Aspekte, die ein Erhalt mit sich bringt.

Teil B Text, Nr. 8.10

Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis 5 °) sind auf mindestens 70 % ihrer Fläche mit standortgerechten Arten auf einer Substratschichtdicke von mindestens 5 cm extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Alternativ können die Dachflächen zur Errichtung von solartechnischen Anlagen genutzt werden.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB]

Begründung:

Begrünte Dächer verzögern den Regenwasserabfluss, verbessern die mikroklimatisch-lufthygienische Situation im direkten Baukörperbereich, binden Staub, filtern Regenwasser und schaffen Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Zur Erhöhung der Speicherkapazität kann die minimale Substratschichtdicke von 5 cm erhöht werden. Dies kann im Detail zur Minimierung der technischen Regenwasserentsorgung führen. Festsetzungen zur Dachbegründung tragen deshalb zur Verminderung der Eingriffswirkungen bei. Neben dem ökologischen Wert der Dachbegrünung fügen sich die baulichen Anlagen auch besser in den angrenzenden Landschaftsraum ein.

Mit der Festsetzung wird weiterhin dem Ziel Rechnung getragen, auf Neubauten im Gebiet Solaranlagen (Photovoltaik und Solarthermie) installieren zu können. Die Kombination von Solaranlagen mit einer Dachbegrünung steht der Festsetzung nicht entgegen.

21. Örtliche Bauvorschriften

Teil B Text, Nr. 9.1

Einfriedungen sind nur in einer maximalen Höhe von 1,0 m ü. Geländeoberfläche und in Form von Laubholzhecken zulässig. Diese dürfen von Zäunen gleicher Höhe begleitet werden. Dies gilt nicht für die bestehende Mauer an der Olbrichtstraße, die Mauer entlang der südlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und der Absturzsicherung der Tiefgarageneinfahrten.

Begründung:

Das Objekt „Werk Motor“ steht als Sachgesamtheit unter Denkmalschutz. Zur Wahrung der Sachgesamtheit soll die Höhe der Einfriedungen auf 1,0 m begrenzt werden. Diese Regelung unterstützt zudem die städtebauliche Kontinuität in den Wohngebieten, die Entwicklung eines einheitlichen Siedlungsgefüges sowie eines gemeinsamen straßenräumlichen Erscheinungsbildes und entspricht damit dem gewünschten Charakter und Konzept eines durchgrünten Wohngebietes. Die Festlegung einer dauerhaft maximalen Höhe der Heckenpflanzung von 1 m markiert die privat genutzten Freiräume und unterstützt dennoch die Offenheit des Gebietes. Dies entspricht u.a. den Forderungen des Denkmalschutzes, den historischen stadträumlichen Charakter des Gebietes zu erhalten. Mit der Festsetzung von Laubholzhecken wird ferner die Strukturvielfalt erhöht, was sich auf die ökologische Vielfalt positiv auswirkt. Die Einfriedungen bleiben für Kleinsäuger und Reptilien durchgängig.

Die Festsetzung gilt für neue Einfriedungen. Die bestehenden Einfriedungen an der Olbrichtstraße und entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze bleiben aus denkmalpflegerischen bzw. aus schalltechnischen Gründen erhalten.

Teil B Text, Nr. 9.2

Neubauten sind nur mit Flachdächern beziehungsweise flach geneigten Dächern zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes. Die Dachform bildet zudem die Grundlage Dachbegrünungen bzw. Solaranlagen realisieren zu können. Die im WA 6 zu errichtenden Hausreihen ergänzen die bestehenden unter Denkmalschutz stehenden Kopfbauten und sind daher nicht als Neubauten zu definieren.

Teil B Text, Nr. 9.3

Solaranlagen sind ausschließlich in einer maximalen Höhe von 1 m über der Dachoberkante und mit einem Abstand von mindestens 1 m zu den Dachflächenaußenkanten zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung regelt das stadträumliche Erscheinungsbild und gewährleistet, dass die Solaranlagen vom Straßenraum nicht sichtbar sind. Die Dachflächenaußenkante ist in der Regel die Kante, an der die Dachhaut mit der Außenkante der Wand zusammentrifft und durch einen Ortgang, eine Traufe oder Attika definiert wird.

22. Nachrichtliche Übernahmen

In der Planzeichnung sind die Gebäude, die gemäß dem Sächsischen Denkmalschutzgesetz dem Baudenkmalschutz unterliegen sowie Bäume als gesetzlich geschützte Biotope entsprechend des § 21 SächsNatSchG durch nachrichtliche Übernahme entsprechend kenntlich gemacht.

D. STÄDTEBAULICHE KALKULATION

23. Flächenbilanz des Plangebietes

<i>Art</i>	<i>Fläche</i>	<i>Anteil</i>
Wohngebiet WA 1 bis WA 6	43.160 m ²	74 %
<i>überbaubare Grundstücksflächen</i>	<i>11.680 m²</i>	
<i>nicht überbaubare Grundstücksflächen</i>	<i>31.480 m²</i>	
öffentliche Verkehrsflächen	5.835 m ²	10 %
Grünflächen GF 1 und GF 2	9.175 m ²	16 %
Gesamtfläche des Plangebietes	58.170 m ²	100 %

24. Kosten für die Stadt Leipzig

Bei der Umsetzung dieses B-Planes entstehen für die Stadt Leipzig keine Kosten. Die Herstellung der zukünftig öffentlichen Erschließungsanlagen wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gesichert. Daher sind Maßnahmen der Stadt Leipzig zur Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Leipzig, 10.01.2017

gez .
Jochem Lunebach
Leiter des
Stadtplanungsamtes

Anhang

Anhang I: Hinweise

- archäologischer Relevanzbereich

Es wird darauf hingewiesen, dass der Vorhabensbereich in einem archäologischen Relevanzbereich liegt. Im Zuge von/der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern des Landesamtes für Archäologie ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.

- Vorsorgender Radonschutz

Das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie hat mit Stellungnahme vom 14.09.2015 mitgeteilt:

Aus strahlenschutzfachlicher Sicht bestehen keine rechtlichen Bedenken. „Im Rahmen der weiteren Planungen zur Bebauung empfehlen wir aber, die fachlichen Hinweise zum vorsorgenden Radonschutz zu beachten.

Das Plangebiet liegt nach den uns bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden empfehlen wir, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.“

- Anpflanzungen im Bereich von Bahngleisen

Bei der Bepflanzung der Grundstücke zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln) sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. In der Regel ist ein Streifen von 5 bis 6 m Breite, bei Bäumen 12 m, zur äußeren Gleismitte freizuhalten.

Bei der Bemessung des Abstandes ist ebenfalls zu gewährleisten, dass keine Äste ausgewachsener Bäume über die Grundstücksgrenze auf Bahngelände wachsen. Daher ist abzusichern, dass betriebsgefährdeter Aufwuchs regelmäßig zu entfernen ist.

- Entwässerung des Bahnkörpers

Bei geplanten Lärmschutzwällen ist am Dammfuß eines Lärmschutzwalls bahnseitig ein separater Entwässerungsgraben vorzusehen, der das anfallende Oberflächenwasser des Lärmschutzwalls aufnimmt und ableitet.

- Archäologie

Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten muss im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Diese besteht in der Flächenplanierung, d.h. Abtragung des Oberbodens mittels eines exakt arbeitenden Großgerätes (Hydraulikbagger mit Böschungshobel). Zur Überwachung der Flächenabtragung muss ein Facharchäologe der Behörde ständig zugegen sein. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren; Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Der Termin für Grabung ist mit dem Landesamt für Archäologie im Rahmen einer Vereinbarung abzustimmen.

- Regelungen des Lagerstättengesetzes und SächsABG

Wenn Bohrungen für eine Baugrunduntersuchung niedergebracht werden, besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber der Abteilung 10 (Geologie) des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG).

Anhang II: Pflanzempfehlungen

Im Folgenden werden die für den räumlichen Geltungsbereich empfohlenen Pflanzenarten in Form von Pflanzlisten genannt:

Baumpflanzungen (Festsetzungen 8.3 bis 8.6)

Arten Laubbäume, großkronig (20-30 m Wuchshöhe):

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer saccharinum	Silber-Ahorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus rubra	Rot-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata i.S.	Winter-Linde
Tilia platyphyllos i.S.	Sommer-Linde

Arten Laubbäume, mittelkronig (15-20 m Wuchshöhe):

Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Prunus in Arten und Sorten	Blüten-Kirschen
Quercus palustris	Sumpf-Eiche
Quercus coccinea	Scharlach-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Ulmus minor	Feld-Ulme

Arten Laubbäume, kleinkronig (7-15 m Wuchshöhe):

Acer campestre	Feld-Ahorn
Aesculus x carnea	Rotblühende Rosskastanie
Betula pendula	Hänge-Birke
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus floribunda	Zier-Apfel
Sorbus domestica	Speierling

Arten Obstbäume:

Apfel:	Jacob Lebel, Kanadarenette, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Roter Boskoop, Albrechtapfel, Álkumene, Gravensteiner, James frieve, Pinova, Weißer Klarapfel
Pflaume:	Nancymirabelle, The Czar, Ollius Reneklode, Hauszwetsche
Birne:	Gellerts Butterbirne, Köstliche von Charneu, Nordhäuser Winterforelle, Alexander Lukas, Clapps Liebling, Gute Luise, Petersbirne, Rote Williams Christ
Süßkirsche:	Büttners Rote Knorpel, Grosse Schwarze Knorpel
Sauerkirsche:	Karneol, Schattenmorelle, Koröser Weichselkirsche

Arten Koniferen:

<i>Pinus nigra</i>	Schwarz-Kiefer
<i>Pinus sylvestris</i>	Wald-Kiefer

Strauch- und Heckenpflanzungen (Festsetzungen 8.3 bis 8.5, 8.8 und 8.9)

<i>Acer japonica</i> i.S.	Japanischer Fächerahorn
<i>Amelanchier ovalis</i> , <i>A. Lamarckii</i>	Felsenbirne
<i>Berberis spec.</i>	Berberitze
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Cornus mas</i> (h)	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Cotoneaster integerrimus</i>	Zwergmispel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weissdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Forsythia spec.</i>	Forsythie
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Philadelphus spec.</i>	Pfeifenstrauch
<i>Prunus cerasifera</i>	Kirschpflaume
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cartharticus</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Ribes alpinum</i>	Alpen-Johannisbeere
<i>Rosa canina</i> agg.	Hundsrose
<i>Rosa rugosa</i>	Kartoffelrose
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Spiraea</i> i. Arten und Sorten	Spierstrauch, Spiree
<i>Syringa vulgaris</i> i.S.	Flieder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Kräuter- und Gräsermischung für Wiesenansaat (Festsetzung 8.5)

Artenmischung für eine Kräuter-Gras-Ansaat (vollflächig) mit Ziel der Ansiedlung eines breiten, naturnahen Artenspektrums:

<i>Achillea millefolium</i>	Schafgarbe
<i>Agrostis capillaris</i>	Rotes Straußgras
<i>Centaurea jacea</i>	Wiesen Flockenblume
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre
<i>Festuca ovina</i>	Schaf-Schwingel
<i>Festuca rubra</i>	Rotschwingel
<i>Galium verum</i>	Echtes Labkraut
<i>Leontodon spec.</i>	Löwenzahn
<i>Leucanthemum vulgare</i>	Wiesen-Margerite
<i>Lotus corniculatus</i>	Gemeiner Hornklee
<i>Medicago lupulina</i>	Hopfenklee
<i>Pimpinella saxifraga</i>	Kleine Bibernelle
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Poa pratensis</i>	Wiesen-Rispengras
<i>Sanguisorba minor</i>	Kleiner Wiesenknopf

Anhang III: Übersicht Gutachten

Bodengutachten

- Ingenieurbüro R.W. Ashauer und Partner GmbH (2010): Energiepark Möckern - Leipzig – Hydrologisches Gutachten
- Küster (Ingenieurbüro für Geotechnik) (2015): Geotechnischer Bericht. Neubau zweier Tiefgaragen.
- Küster (Ingenieurbüro für Geotechnik) (2015): Geotechnischer Bericht. 1. Ergänzung. Neubau zweier Tiefgaragen.

Altlastengutachten

- Ingenieurbüro R.W. Ashauer und Partner GmbH (2011): Ehem. WGT-Liegenschaft „Werk Motor“ Leipzig. Sanierung Schadstoffquellen. Sanierungskonzept.
- Ingenieurbüro Heinecke (2013): Untersuchung nach LAGA.
- Ingenieurbüro R.W. Ashauer und Partner GmbH (2014): Ehem. WGT-Liegenschaft „Werk Motor“ Leipzig - Teilgrundstück A. Untersuchungen zur Überprüfung der aktuellen Kontaminationssituation.

Erschließung

- Spiekermann consulting engineers (2010): *Erschließung* Energiepark Leipzig-Möckern Gelände der ehemaligen Kaserne „Werk Motor“. Verkehrsgutachten.
- seecon Ingenieure GmbH (2015): Verkehrsgutachten für die Plangebiete: „Heeresbäckerei“, „Werk Motor“.

Ver- und Entsorgung

- seecon Ingenieure GmbH (2015): Erläuterungsbericht. Städtebauliche Konzeption „Werk Motor“ in der Olbrichtstraße, Leipzig. Erschließung Ver- und Entsorgung.

Umwelt/Naturschutz

- fagus GmbH (2010): Energiepark Leipzig-Möckern auf dem Gelände des ehemaligen Werk Motor, Olbrichtstr., Max-Liebermann-Str. Leipzig. Baumbestandsbewertung und Aussagen zu Pflegemaßnahmen.
- Naturförderungsgesellschaft Ökologische Station Birkenhain e.V. (2010): Artenschutzfachliches Gutachten. Energiepark Möckern, Leipzig. Bebauungsplan Nr. 357 „Energiepark westlich Olbrichtstraße“.
- Naturförderungsgesellschaft Ökologische Station Birkenhain e.V. (2014): Artenschutzfachliches Gutachten. Werk Motor, Leipzig-Möckern, Olbrichtstraße. Bebauungsplan Nr. 357 „Energiepark westlich Olbrichtstraße“.
- Naturförderungsgesellschaft Ökologische Station Birkenhain e.V. (2015): Begehungsprotokoll zur artenschutzfachlichen Begutachtung der als potentielle Winterquartiere eingestuften Keller auf dem ehem. Kasernengelände Olbrichtstraße.
- Naturförderungsgesellschaft Ökologische Station Birkenhain e.V. (2015): Protokoll zur ökologischen Begleitung von Gehölzfällungsmaßnahmen.
- ÖKOTOP GbR (2015): Faunistische Kartierungen für das Vorhaben „B-Plan 357.1 Westlich der Olbrichtstraße – Teil Süd“. Fledermäuse, Avifauna, Zauneidechse, Heuschrecken.

- seecon Ingenieure GmbH (2016): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- seecon Ingenieure GmbH (2016): Maßnahmenkonzept Zauneidechse
- fagus GmbH (2016): Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 357.1 „Westlich der Olbrichtstraße – Teil Süd“

Schallschutzgutachten

- EGS-plan Ingenieurgesellschaft für Energie-, Gebäude- und Solartechnik mbH (2010): Schalltechnische Untersuchung. Nachweis des Schallschutzes gemäß DIN 18005 und Lärmkartierung gemäß DIN 45691 für das Gebiet Energiepark Möckern in Leipzig.
- EGS-plan Ingenieurgesellschaft für Energie-, Gebäude- und Solartechnik mbH (2015): Schalltechnische Untersuchung zum Schallschutz der Nachbarschaft nach 16. BImSchV für das Gebiet östlich der Neuplanung „Wohnbebauung Werk Motor“ in Leipzig.
- EGS-plan Ingenieurgesellschaft für Energie-, Gebäude- und Solartechnik mbH (2015): Schalltechnische Untersuchung, Ermittlung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 und Untersuchung zum Außenlärm nach DIN 18005 für das Gebiet „Wohnbebauung Werk Motor“ in Leipzig.
- EGS-plan Ingenieurgesellschaft für Energie-, Gebäude- und Solartechnik mbH (05.2016): ergänzende Schalltechnische Untersuchung Ermittlung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 und Untersuchung des Außenlärms nach DIN 18005 „Wohnbebauung Werk Motor“ in Leipzig.
- EGS-plan Ingenieurgesellschaft für Energie-, Gebäude- und Solartechnik mbH (06.2016): Schalltechnische Untersuchung, Ermittlung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 und Untersuchung zum Außenlärm nach DIN 18005 für das Gebiet „Wohnbebauung Werk Motor“ in Leipzig.

Energiekonzept

- Envia M (2015): Energetische Konzeption, König Albert Residenz



Anhang V: Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Die zusammenfassende Erklärung gibt Antworten auf folgende Fragen:

1. Auf welche Art und Weise wurden die Umweltbelange im B-Plan berücksichtigt?
2. Auf welche Art und Weise wurden die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im B-Plan berücksichtigt?
3. Aus welchen Gründen wurde der B-Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt?

Dabei wird jeweils auch angegeben, an welchen Stellen in der Begründung zum B-Plan vertiefende Informationen zu den einzelnen Aspekten zu finden sind.

1. Auf welche Art und Weise wurden die Umweltbelange in diesem Bebauungsplan berücksichtigt?

Die Berücksichtigung der Umweltbelange erfolgte auf folgende Art und Weise:

- Für die Belange des Umweltschutzes wird im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, in der
 - die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und
 - die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB sowie Anlage 1 zum BauGB).
- Die Ermittlung zu den Umweltbelangen erfolgte in dem festgelegten Umfang und Detaillierungsgrad:
 - Umweltbelang Altlasten: siehe Kapitel 7.2.1 der Begründung
 - Umweltbelang Pflanzen: siehe Kapitel 7.2.2 der Begründung
 - Umweltbelang Tiere: siehe Kapitel 7.2.3 der Begründung
 - Umweltbelang Menschen Verkehrslärm: siehe Kapitel 7.2.4 der BegründungKeine weiteren Ermittlungen und Darlegungen sind erforderlich zu:
 - Umweltbelange Boden, Wasser, Klima/Luft, Biologische Vielfalt, Landschaft, Menschen Erholungspotential, Kulturgüter und sonstige Sachgüter und Wechselwirkungen (siehe Kapitel 7.1.3 der Begründung)
- Zur vertiefenden Untersuchung der Auswirkungen des B-Plans auf die Umwelt wurden folgende Fachgutachten angefertigt:
 - Bodengutachten
 - Altlastengutachten
 - Verkehrsgutachten
 - Schallgutachten
 - Artenschutzprüfung
- Gem. § 11 BNatSchG i.V.m. § 7 SächsNatSchG wurde für diesen B-Plan ein Grünordnungsplan aufgestellt, dessen Inhalte ökologische Grundlage für den Umweltbericht dieses B-Plans sind.

- Für diesen B-Plan wurde die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB berücksichtigt (vgl. Kap. 7.1.2.4 der Begründung). Dazu wurde eine Eingriff-Ausgleichs-Bilanz unter Anwendung des „Leipziger Bewertungsmodells“ (Stadt Leipzig, Amt für Umweltschutz, 2002) erstellt. Unter Berücksichtigung der planinternen Begrünungsmaßnahmen entsteht im Ergebnis der Bilanz ein Bonus in Höhe von 539.769 Wertpunkten, welcher zusammengefasst für die einzelnen Schutzgüter die Verbesserung der ökologischen Funktionen (Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes) im Plangebiet nach Umsetzung des Bauvorhabens ausdrückt. Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans sind erforderlich und werden im Städtebaulichen Vertrag zum B-Plan Nr. 357.1 geregelt. Die als „Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands“ (FCS-Maßnahmen) bezeichneten Maßnahmen werden im B-Plan festgesetzt. Es handelt sich dabei um Flächen, auf denen geeignete Habitate für die Zauneidechse anzulegen sind. Mit Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist der Eingriff ausgeglichen.

2. Auf welche Art und Weise wurden die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in diesem Bebauungsplan berücksichtigt?

2.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 22.09.2015 bis 06.10.2015.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) erfolgte durch öffentliche Auslegung des Planentwurfes und seiner Begründung vom 13.09.2016 bis zum 12.10.2016.

2.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die frühzeitige Beteiligung der TöB (§ 4 Abs. 1 BauGB) erfolgte mit Schreiben vom 14.08.2015.

Mit Schreiben vom 26.08.2016 wurden die TöB zur Stellungnahme zum Planentwurf und seiner Begründung aufgefordert.

2.3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungen

Von folgenden genannten TöB führten die Hinweise zum Entwurf nur zu einer redaktionellen Anpassung der Begründung (siehe Kapitel 8 der Begründung):

- Deutsche Bahn AG, DB Immobilien
- Landesamt für Archäologie Sachsen
- Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
- Leipziger Verkehrsbetriebe
- Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH

3. Aus welchen Gründen wurde der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt?

3.1 In Betracht kommende Planungsmöglichkeiten

- der B-Plan wird nicht aufgestellt (Nichtdurchführung der Planung)
- Die Beurteilung von Vorhaben auf Grundlage von § 34 Baugesetzbuch (BauGB) ist nur in Einzelfällen möglich. Aufgrund der beträchtlichen Größe des Areals lassen sich die Auswirkungen des Vorhabens nur verlässlich mithilfe eines B-Planes ermitteln und abwägen.

3.2 Prüfung und Abwägung der Planungsmöglichkeiten

Planungsanlass ist die Absicht der Eigentümerin das Gebiet zu einem Wohnstandort mit einem effektiven und innovativen Energienutzungskonzept zu entwickeln. Um hierbei nachhaltig eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Gebietes zu erreichen, wurde vor Einleitung des Planverfahrens ein städtebauliches Konzept erarbeitet, welches darauf abzielt, die wertvolle denkmalgeschützte Bausubstanz zu erhalten und diese durch Neubauten zu ergänzen. Aufgrund der Rahmenbedingungen wird die vorliegende Planung als Vorzugsvariante entwickelt. Vorherige Planungsvarianten wurden im Planungsverlauf verworfen.

Mit der Umsetzung des B-Planes in der vorliegenden Form wird die Entwicklung des Gebietes zu einem Wohnstandort ermöglicht und den Belangen des Umweltschutzes ausreichend Rechnung getragen.

Im Ergebnis dieser Betrachtung und der Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange stellen die anderweitigen Planungsmöglichkeiten (siehe Kapitel 7.3 der Begründung) keine Planungsalternative zu der vorliegenden Planung „Umnutzung/Revitalisierung des ca. 5,8 ha großen, ehemals militärisch genutzten Areals“ dar. Mit der vorliegenden Planung werden die privaten Interessen zur Entwicklung eines Wohnstandortes als Arrondierung der bestehenden Siedlung in geeigneter Weise berücksichtigt.